

# Consultation publique dans le cadre du PPU secteur Chantecler

**VEUILLEZ NOTER QUE L'ÉCHÉANCIER  
INITIALEMENT PUBLIÉ A ÉTÉ MODIFIÉ**

# Consultation publique dans le cadre du PPU secteur Chantecler

Client

**Ville de Sainte-Adèle**

1381, boul. de Sainte-Adèle,  
Sainte-Adèle (Québec)  
J8B 1A3

Contact ressource

**Sophie Charpentier**  
**Éric Généreux**

Directrice générale  
Directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement

Firme

**Picbois Coop**

5392, Av du Parc  
Montréal (Québec)  
H2V 4G7

Équipe de travail

Mathieu Emond  
Frédérique St-Arnaud  
Florence Harvey  
Florence Gilbert  
Jean-Philippe Laliberté  
Karl Gauthier  
Beavan Flanagan  
Loyal Brunet  
Mathilde Noël  
Mathilde Dauth-Riffou  
Thomas Tremblay  
Alexa Plourde

Chargé de projet  
Design du processus participatif  
Design graphique de la démarche  
Animatrice  
Animateur  
Animateur  
Animateur  
Animatrice  
Animatrice  
Animatrice  
Animateur  
Animatrice

# Table des matières

---

_____	Introduction	P.4
_____	La démarche de consultation	P.6
_____	Chapitre 1 - Les faits saillants	P.10
_____	Chapitre 2 - Les enjeux	P.12
_____	Chapitre 3 - Les principes clés d'aménagement préliminaires	P.20
_____	Conclusion	P.28

# Introduction

---

Le présent document rend compte, sous forme de synthèse, des idées développées lors des soirées de consultation organisées dans le cadre de la démarche de consultation publique portant sur le plan particulier d'urbanisme du secteur Chantecler.

La Ville de Sainte-Adèle a entamé en automne 2023 un exercice de planification intégrée pour réaliser un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Chantecler. Ce dernier est un milieu principalement boisé et largement utilisé par les résident·es comme lieu de pratique récréative. Toutefois, en tenant compte de la réglementation actuelle, les propriétaires des terrains sont en plein droit de développer de l'habitation dans le secteur du Golf et de l'hébergement<sup>1</sup> dans les deux autres sous-secteurs (voir figure 1, page 5). Ces propriétaires présentent depuis 2012 des scénarios de développement qui proposent la construction de centaines d'unités d'habitation et d'hébergement dispersées sur l'ensemble du secteur.

Devant la pression légitime des propriétaires pour développer leur propriété et l'attachement de la communauté envers le secteur Chantecler, la Ville de Sainte-Adèle a pris la décision d'intégrer une portion du territoire dans le périmètre urbain afin de pouvoir réaliser un exercice de planification détaillée qui viendra dicter des paramètres de développement et ainsi assurer la conservation d'une portion de celui-ci.

Soucieuse d'impliquer la population dans cet important exercice de planification, la Ville a mis en œuvre une démarche de consultation publique afin de prendre en compte les aspirations et les préoccupations des citoyen·nes et des acteur·trices locaux. Pour réaliser des soirées de consultation avec les membres de la communauté, la Ville s'est adjoint des services du Picbois.

---

<sup>1</sup> Hébergement fait ici référence à des établissements offrant à des touristes, sur une base régulière, à la journée ou en court séjour, au moins une unité d'hébergement en location contre rémunération.

## Qu'est-ce qu'un Plan particulier d'urbanisme (PPU) ?

Le plan particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal.

Pour plus d'information, consultez la rubrique sur le PPU sur le site du Gouvernement du Québec :

<https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme/planification/programme-particulier-urbanisme>

## Structure du rapport

Les résultats des activités sont analysés et articulés dans ce rapport synthèse dans l'objectif d'enrichir l'exercice de planification. Ils sont structurés en trois chapitres :

- 1) Les faits saillants
- 2) Les enjeux
- 3) Les principes clés d'aménagement préliminaires

Notons que l'objectif du rapport n'est pas d'énumérer l'ensemble des propos évoqués durant les activités de consultation, mais plutôt de les organiser autour d'une structure qui permet une lecture éclairée des résultats. Grâce à une analyse soignée des notes prises durant les activités de consultation, la production de ce rapport servira à nourrir la réflexion sur une vision et de grandes orientations pour l'avenir du secteur Chantecler.

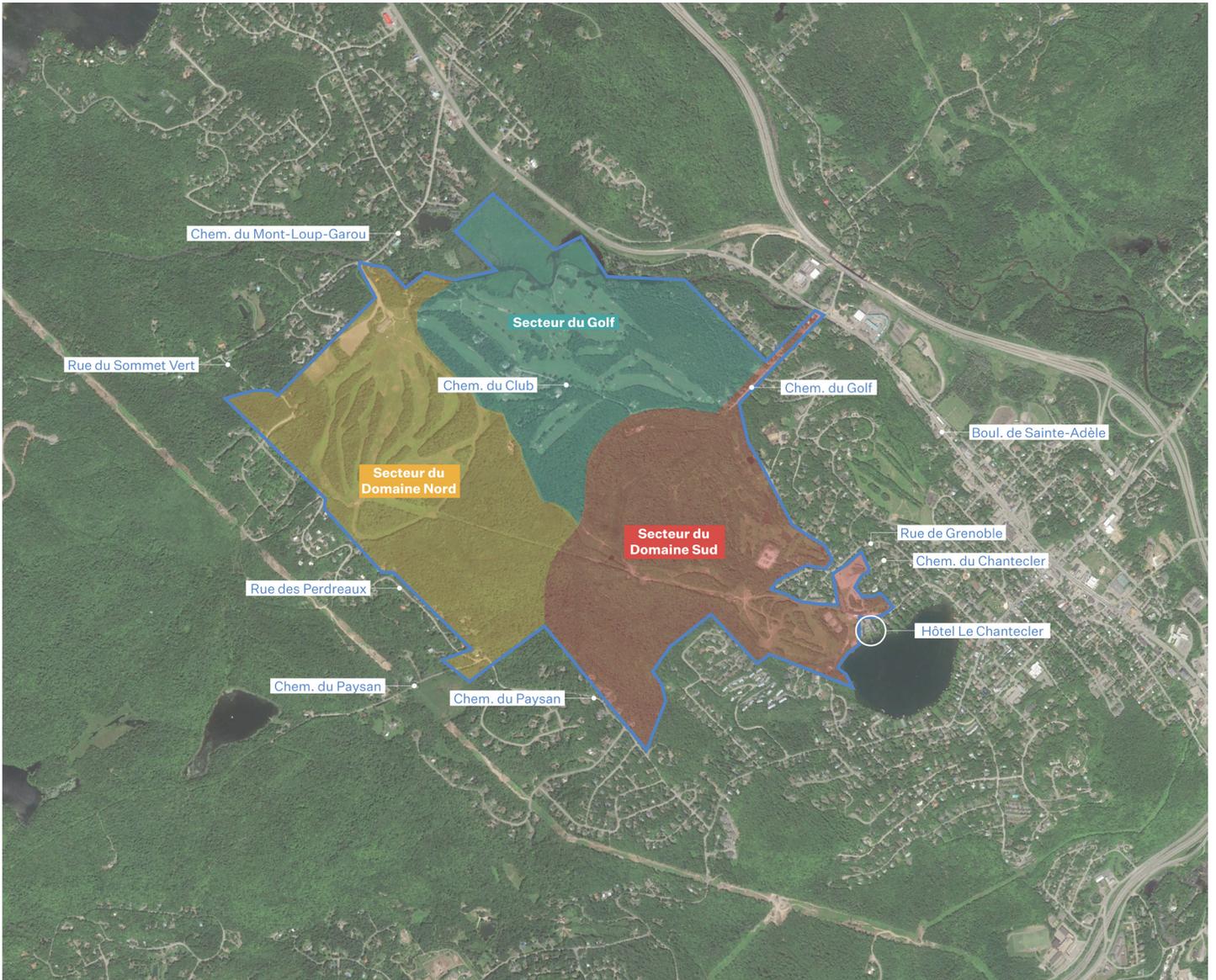


Figure 1. Carte du secteur Chantecler présentant les sous-secteurs du Domaine Nord, du Domaine Sud et du Golf

# La démarche de consultation

---

Afin d'impliquer les citoyen·nes dans l'élaboration du plan particulier d'urbanisme du secteur Chantecler, une démarche de consultation publique a été mise en place.

Les objectifs généraux de la démarche visaient à :

- Informer les citoyen·nes et les acteur·trices du milieu sur le PPU du secteur Chantecler ;
- Entendre la communauté sur les besoins, attentes et préoccupations face au développement du secteur ;
- Identifier les enjeux quant au développement du secteur ;
- Dégager des éléments de vision et des principes clés d'aménagement.

Pour atteindre ces objectifs, la démarche propose à la communauté quatre moments de consultation arrimés aux trois grandes étapes de planification.

## 1. Questionnaire

2. Soirées portes ouvertes (avril 2024)  
Information et enjeux

3. Soirées portes ouvertes (juin 2024)  
Vision et principes clés de développement

4. Assemblée publique de consultation



Automne 2023

Automne 2024

**DATE RÉVISÉE : Automne 2025**



# 1

## Questionnaire en ligne

En septembre 2023, la Ville de Sainte-Adèle a invité les citoyen·nes à répondre à un court questionnaire en ligne. L'objectif de l'activité était de :

- Connaître leur préférence quant à la vocation principale idéale du site ;
- Identifier les éléments à prendre en compte dans la planification du développement du secteur.

# 2

## Consultation sur les enjeux

*3 soirées organisées*

En avril 2024, la Ville a fait appel au Picbois pour organiser trois soirées de consultation portant sur les enjeux pour l'aménagement et le développement du secteur Chantecler.

En plus de poursuivre un objectif de consultation, les soirées visaient également à informer la population sur l'exercice de planification en cours et la démarche de consultation.

Les soirées s'ouvraient donc avec une présentation d'une vingtaine de minutes pour fournir aux personnes participantes l'information nécessaire afin de prendre part aux discussions.

Par la suite, pour le volet consultatif de la soirée, une formule par groupes de discussion a été retenue afin de donner la chance à toutes les personnes participantes de pouvoir s'exprimer librement. Divisé·es en groupes de 4 à 8 personnes, les citoyen·nes ont pu communiquer leurs besoins, leurs attentes et leurs préoccupations face au développement du secteur. À chaque table, un·e animateur·trice encadrait la discussion et récoltait les propos tenus.

Plus spécifiquement, les objectifs de ces soirées étaient de :

- Informer les citoyen·nes et les acteur·trices du milieu sur l'exercice de planification du secteur Chantecler ;
- Écouter les citoyen·nes sur les besoins, attentes et préoccupations face au développement du secteur ;
- Identifier les enjeux quant au développement du secteur.

# 3

## Consultation sur les principes clés d'aménagement

2 soirées organisées

Proposant un déroulement et une formule similaire à l'activité 2, les deux soirées de consultation sur les principes clés d'aménagement visaient à :

- Présenter une synthèse des résultats des soirées de consultation sur les enjeux ;
- Identifier des éléments de vision pour orienter le développement du secteur ;
- Dégager des principes clés d'aménagement.

# 4

## Assemblée publique de consultation

À venir

Une assemblée publique de consultation est prévue à la fin de la démarche pour présenter le PPU sous la forme d'un projet de règlement modifiant le plan et les règlements d'urbanisme. Cette activité permettra d'entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer sur le projet de règlement.

## Tableau récapitulatif de participation aux soirées de consultation

Activités	Dates	Personnes inscrites	Personnes participantes
Soirées sur les enjeux	23 avril 2024 à 18 h 00	102	84
	29 avril 2024 à 19 h 00	101	75
	30 avril 2024 à 18 h 00	97	59
	<i>Total pour cette activité</i>	<i>300</i>	<i>218</i>
Soirées sur les principes clés d'aménagement	11 juin 2024 à 18 h 00	94	63
	18 juin 2024 à 19 h 00	96	63
	<i>Total pour cette activité</i>	<i>190</i>	<i>126</i>

# Chapitre 1 - Les faits saillants

---

## 1 Prendre le temps de bien faire les choses

Le secteur Chantecler est un milieu exceptionnel qualifié de précieux par les citoyen·nes et les personnes de la communauté. Selon eux, il est nécessaire de prendre le temps de bien faire les choses et de planifier intelligemment le développement en portant une attention particulière aux éléments valorisés.

À cet égard, il serait souhaitable de mener des études complémentaires afin d'identifier les éléments sensibles et d'intérêt (ex. étude de caractérisation environnementale, caractérisation des vues, des sommets, des milieux humides, etc.).

## 2 Être exigeant et viser un développement exemplaire

Les citoyen·nes demandent à la municipalité d'être exigeant quant au développement du secteur Chantecler. Les qualités du lieu donnent le potentiel de développer un projet qui intègre habitation et pratique d'activité récréative dont les citoyen·nes de Sainte-Adèle pourraient être fier·es et qui renforcerait l'identité du lieu. À l'inverse, sans encadrement adéquat, les nouveaux développements risquent d'avoir un impact négatif irréversible sur les caractéristiques valorisées.

Une recherche approfondie des outils permettant d'encadrer adéquatement le développement devrait être réalisée (ex. dispositions réglementaires normatives et discrétionnaires sur l'architecture, sur l'abattage d'arbre, les pentes et la préservation des percées visuelles, etc.).





## Chapitre 2 - Les enjeux

---

Le chapitre deux est consacré aux enjeux soulevés par les personnes participantes lors des activités de consultation. Dans un premier temps, il présente les questions, les défis et les aspects importants à considérer dans le développement et l'aménagement du secteur Chantecler. Dans un second temps, il soulève deux préoccupations concernant la démarche de la Ville.

## Les enjeux de développement

### **Enjeu 1 - Le Chantecler, secteur névralgique de réseaux de sentiers 4 saisons dans les collines**

La vocation récréative du secteur Chantecler et sa position centrale au sein d'un vaste réseau de sentiers sont indéniablement les aspects les plus valorisés par les personnes participantes. Au-delà de leur utilité, ces sentiers représentent un élément identitaire fort, rappelant un passé de villégiature et symbolisant un mode de vie actif en pleine nature.

En effet, le secteur Chantecler constitue un ancien lieu de villégiature témoin de l'époque du développement du tourisme, plus particulièrement du tourisme hivernal, dans la région. Durant plusieurs années, le lieu accueille des touristes montréalais, américains et canadiens qui viennent y skier, se baigner, jouer au tennis et se divertir dans un contexte naturel.

Aujourd'hui, pour plusieurs personnes participantes, le secteur représente un terrain de jeu à proximité de leur lieu de résidence, où elles vont pratiquer des activités récréatives régulièrement, telles que la randonnée pédestre, le vélo de montagne et le ski de fond. Il s'agit d'un réseau accessible, gratuit et qui s'adresse à une clientèle familiale.

Cette proximité à la nature et à un lieu de pratique d'activités de plein air est, pour beaucoup d'entre elles, une raison pour laquelle elles ont choisi de s'établir à Sainte-Adèle. La perte potentielle de cet espace représente, en ce sens, une dégradation de leur milieu de vie.

Par ailleurs, le fait que ces sentiers aient été construits bénévolement par des membres de la communauté, à travers l'organisme Plein Air Sainte-Adèle (PASA), renforce le sentiment d'appartenance des habitant-es envers les collines du secteur Chantecler.

Composé de plusieurs collines, les sentiers situés dans le secteur Chantecler constituent le cœur d'un réseau plus vaste qui se connecte au Parc du Mont Loup-Garou ainsi qu'aux pentes 40/80. Dans ce contexte, le développement du secteur est perçu comme une fragmentation du réseau de sentiers à l'échelle municipale qui contribuerait à le dévaloriser.

Enfin, les personnes participantes ont exprimé leurs préoccupations quant à la dégradation du paysage. Elles attachent une grande valeur aux vues sur la forêt et le pied de la montagne depuis le lac Rond, et craignent que le développement immobilier ne les altère irrémédiablement.

**« La marque de commerce de Sainte-Adèle c'est le plein air et les grands espaces. On veut conserver ce que l'on a de précieux. »**

**« Je suis venu ici pour les sentiers. S'il n'y a plus de sentiers, je déménage. »**

## **Enjeu 2 - La protection de l'environnement**

Les participant-es ont exprimé des préoccupations concernant la protection de l'environnement. Tout d'abord, la cible minimale de 30 % de protection imposée par la MRC ne semble pas suffisamment ambitieuse pour à la fois préserver une partie du réseau de sentiers et répondre aux enjeux environnementaux.

De manière générale, ils craignent les impacts du développement sur les milieux boisés et hydriques. La localisation du secteur aux abords du lac Rond suscite particulièrement des inquiétudes quant à la qualité de l'eau et à la santé de ce plan d'eau. En effet, le milieu boisé permet une filtration et une captation de l'eau qui s'écoule vers le lac Rond situé en bas de pente. Un développement résidentiel à cet endroit pourrait avoir des conséquences importantes sur la qualité de l'eau du lac et des milieux humides.

En effet, les développements résidentiels peuvent modifier les régimes de drainage et d'écoulement de l'eau, entraînant une réduction de l'apport en eau aux milieux humides, leur assèchement ou leur inondation excessive. Ils peuvent également provoquer le ruissellement des eaux de pluie sur les surfaces imperméables (routes, toits, stationnement) qui transportent des polluants vers les milieux humides et le lac.

Les impacts sur la qualité de l'air ont aussi été soulevés à plusieurs reprises. Les milieux boisés produisent de l'oxygène et filtrent les polluants de l'air. Leur destruction pourrait entraîner une détérioration de la qualité de l'air et affecter la santé des résident-es de Sainte-Adèle.

Dans un contexte d'adaptation aux changements climatiques, la perte de biodiversité et la fragmentation des habitats ont été souvent mentionnées comme impacts négatifs anticipés. Les forêts abritent une grande variété d'espèces animales et végétales. Leur destruction entraîne la disparition d'habitats essentiels et la fragmentation des habitats restants, isolant les populations animales et végétales et réduisant leur capacité à se déplacer, à se reproduire et à survivre.

Les personnes participantes demandent à la municipalité de réaliser une caractérisation environnementale détaillée et exhaustive et de prendre les mesures nécessaires afin que le développement projeté ait le moins d'impact possible sur l'environnement.

**« On veut plus que 30 % des espaces protégés et pas un 30 % qui vise seulement des milieux déjà sous contraintes. »**

### **Enjeu 3 - Intégration et harmonisation des nouveaux développements**

L'intégration et l'harmonisation de nouveaux développements ont suscité de nombreuses discussions parmi les participant-es qui ont exprimé une préoccupation commune : préserver le caractère naturel et champêtre ainsi que la quiétude de leur milieu de vie actuel. Dans cette optique, il est essentiel que la planification des nouveaux projets prenne en considération les quartiers environnants en intégrant un principe de transition des hauteurs entre les constructions existantes et les nouvelles.

Les participant-es souhaitent également maintenir l'intimité ressentie dans les collines et la vue sur la forêt depuis le village. Pour atteindre cet objectif, diverses stratégies ont été discutées. Certain-es ont proposé de concentrer le développement dans les zones déjà déboisées afin de préserver le milieu boisé et le réseau de sentiers existants. D'autres ont suggéré un développement en périphérie pour préserver au maximum le cœur du secteur.

En ce qui concerne les nouvelles constructions, certain-es souhaitent que la Ville adopte une vision architecturale qui garantisse une cohérence dans les gabarits, les matériaux et l'implantation des bâtiments.

**« Quand on est dans la montagne c'est intime, on ne voit pas le village, on est en forêt. Quand on est au village, on voit la forêt. »**

### **Enjeu 4 - Équité sociale**

Un autre enjeu soulevé dans les discussions avec les participant-es est celui de l'équité sociale. Suivant les bonnes pratiques en matière d'aménagement, certain-es demandent que le développement inclut une diversité de logements permettant à tous les types de ménages d'habiter à Sainte-Adèle. Pour ces personnes qui y résident, il s'agit d'une chance de vivre dans un cadre de vie aussi exceptionnel et tout le monde devrait pouvoir en profiter. Dans cette optique, ils souhaitent voir une gamme variée de logements accessibles à tous les segments de la population intégrée aux nouveaux développements.

En revanche, d'autres estiment que Sainte-Adèle compte déjà suffisamment de résidents et que l'expansion du logement risquerait de compromettre l'identité du territoire en le transformant en un territoire trop urbanisé.

**« Nous sommes chanceux de vivre en nature et de pouvoir faire du plein air, tout le monde devrait pouvoir avoir accès à ça. »**

**« On ne veut pas devenir un deuxième Brossard. »**

### **Enjeu 5 - Revitalisation du noyau villageois**

Pour certaines personnes, le développement du secteur Chantecler est une opportunité à saisir pour insuffler un nouveau souffle au noyau villageois et au dynamisme de l'économie locale. En effet, de nombreux résidents constatent que les commerces du village ne rencontrent plus le même succès qu'auparavant, lorsque le tourisme y était plus florissant. Le développement de nouvelles habitations peut en ce sens permettre d'augmenter la demande pour certains commerces.

En tirant profit de cette opportunité, le développement pourrait contribuer à améliorer le milieu de vie de l'ensemble des Adélois-es en faisant de la ville un endroit où il est non seulement possible de vivre à proximité de la nature, mais aussi de bien manger, de travailler et de rencontrer la communauté.

Dans cette optique, certaines personnes participantes ont émis des préoccupations concernant l'implantation de commerces dans le secteur Chantecler. Elles estiment préférable de concentrer l'activité commerciale dans le village.

**« Pour vivre, le noyau doit être alimenté par la périphérie. »**

### **Enjeu 6 - Planification de la mobilité**

La planification de la mobilité est un autre enjeu qui préoccupe les personnes participantes. L'augmentation de la circulation à l'intérieur des quartiers adjacents, dans le noyau ainsi que la congestion aux entrées de la Ville, constitue le principal point soulevé. À ce sujet, plusieurs ont suggéré de créer une voie de contournement qui connecterait directement le nouveau quartier avec le réseau routier supérieur.

Dans un autre ordre d'idée, les personnes participantes souhaitent bonifier les réseaux de mobilité active à l'échelle de la ville. Elles estiment que ces réseaux devraient être étendus de manière à connecter efficacement les destinations et permettre aux résidents actuels et futurs de se déplacer à pied ou à vélo en toute sécurité pour leurs activités quotidiennes.

La connectivité avec le cœur du village est un aspect à préserver. Plusieurs résident-es des quartiers adjacents utilisent actuellement les sentiers du secteur Chantecler pour se rendre au village et ils souhaitent maintenir cette possibilité à l'avenir.

**« Ce n'est pas sécuritaire de se déplacer à pied à Sainte-Adèle, il n'y a même pas de trottoirs sur toutes les rues. »**

## Les préoccupations sur la démarche

### **Enjeu 1 - *Transparence de la Ville de Sainte-Adèle***

Certaines personnes participantes ont l'impression que la municipalité ne divulgue pas l'ensemble de l'information à la population. Elles auraient souhaité être mises au courant de la démarche plus rapidement, dès le moment où la municipalité a entamé les démarches avec la MRC pour inclure une partie du secteur dans le périmètre urbain.

Comme il s'agit de notions complexes, plusieurs auraient aimé avoir accès à de la documentation qui vulgarise la situation et qui justifie la décision de la Ville avant de participer à l'activité.

La diffusion des résultats du questionnaire a également été critiquée par plusieurs personnes participantes qui n'étaient pas au courant de leur publication. Pour celles qui en avaient pris connaissance, les résultats leur apparaissaient flous.

Malgré tout, plusieurs se sont dites satisfaites et contentes à la fin des activités que la Ville les consulte à propos de la planification détaillée de ce secteur.

### **Enjeu 2 - *Indépendance de la Ville de Sainte-Adèle***

Les personnes participantes ont également émis des préoccupations quant à l'influence des promoteurs dans les décisions municipales. Elles ont l'impression que ces derniers bénéficient d'un accès privilégié auprès de la Ville et parviennent à promouvoir leurs intérêts.

Concernant la démarche, elles craignent que leurs besoins et préoccupations ne soient pas réellement pris en compte et que le processus de participation publique soit seulement une stratégie de la Ville pour se donner une image de responsabilité sociale et environnementale.

**« On est content que la Ville nous consulte ! »**





## Chapitre 3 - Les principes clés d'aménagement préliminaires

Entre la première série de soirées de consultation du mois d'avril et celle du mois de juin, la Ville de Sainte-Adèle a développé des principes clés d'aménagement préliminaires de manière à répondre aux enjeux soulevés qui sont regroupés ici sous 5 axes. Le présent chapitre présente les commentaires, préoccupations et bonifications que les personnes participantes ont partagés lors de la seconde série de soirées de consultation.

## Axes

## Principes préliminaires

- |          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | <b>Les réseaux de sentiers</b>   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Préserver les connexions du réseau vers les destinations à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre du PPU</li><li>2. Mettre en valeur les points de vue d'intérêt</li><li>3. Assurer une accessibilité publique à l'ensemble du réseau de sentiers récréatifs</li><li>4. Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux</li></ol>  |
| <b>2</b> | <b>La protection de l'environnement</b>  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Prévoir des mesures de protection du lac Rond</li><li>2. Assurer la mise en place des meilleures pratiques en gestion des eaux de ruissellement</li><li>3. Préserver les habitats fauniques d'intérêt</li><li>4. Favoriser la conservation d'espaces naturels sur les lots développés en plus des espaces de conservation</li><li>5. Encourager des normes de constructions vertes pour les nouvelles constructions</li></ol>  |
| <b>3</b> | <b>L'harmonisation des nouveaux développements</b>   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Minimiser le déboisement dans le développement des infrastructures publiques et sur les parcelles résidentielles</li><li>2. Prioriser le développement dans les secteurs déboisés</li><li>3. Assurer une transition harmonieuse des gabarits des nouvelles constructions avec le cadre bâti existant</li><li>4. Assurer la qualité et l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments</li><li>5. Réduire l'impact visuel des bâtiments en pente moyenne et sur les sommets</li></ol> |
| <b>4</b> | <b>Complémentarité entre le secteur Chantecler et le reste de la Ville de Sainte-Adèle</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Concentrer le développement commercial dans le village et le long des grandes routes existantes</li><li>2. Prévoir une offre de service de proximité et de loisirs adaptée au nouveau secteur (service de garde, parcs, etc.)</li><li>3. Assurer une mixité des types de logements à développer (taille, mode de tenure, abordabilité, etc.)</li><li>4. Favoriser la mise en place d'habitations bigénérationnelles et collectives</li></ol>   |
| <b>5</b> | <b>La mobilité</b>   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Limiter les impacts de la circulation dans les quartiers avoisinants et aux entrées de la ville</li><li>2. Prévoir un réseau de mobilité active reliant le noyau villageois et les destinations de la ville</li></ol>  |

## Commentaires généraux

### *Connaissances sur le milieu*

Plusieurs personnes ont exprimé le souhait que la Ville développe davantage de connaissances sur le secteur de planification afin de prendre des décisions plus éclairées. Elles ont particulièrement souligné l'importance de mener des études approfondies concernant les éléments patrimoniaux, les points de vue d'intérêt et les milieux naturels. Ces études permettraient d'identifier avec précision les éléments nécessitant une attention particulière, ainsi que les efforts à déployer pour les préserver et les mettre en valeur.

### *Précision sur les mesures*

Dans le même ordre d'idée, plusieurs participant-es souhaitaient savoir comment la Ville va garantir le respect des principes élaborés, jugés flous par plusieurs. Bien que globalement satisfaites de la direction prise par l'exercice de planification à travers les principes d'aménagement, les personnes participantes désirent plus de précisions sur les mesures concrètes qui seront prises pour les mettre en œuvre.

D'autre part, tandis que certain-es continuent de s'opposer au développement sur tout le secteur, la majorité demande à la Ville d'imposer des contraintes plus strictes aux promoteurs. Ces personnes réclament l'adoption de normes environnementales ambitieuses et restrictives, mettant en avant la préservation du caractère naturel, du couvert forestier et du réseau de sentiers comme priorité absolue.

## Commentaires par axe

### *Axe 1 - Les réseaux de sentiers*

Pour les personnes participantes, Sainte-Adèle est indissociable de ses vastes espaces naturels et de ses activités de plein air qui font partie intégrante de son identité. La préservation des vues sur les sommets boisés et vers le lac Rond et la protection des réseaux de sentiers sont en ce sens les priorités.

Concernant ces aspects, plusieurs enjeux supplémentaires ont été soulevés lors des discussions entretenues avec les personnes participantes. Certaines ont mentionné la saisonnalité des défis de connectivité qui nécessitent une réflexion sur le maintien des connexions été comme hiver. De plus, certaines personnes craignent que la diminution du déploiement du réseau n'entraîne des enjeux de cohabitation entre les différents usagers (cyclistes, randonneurs, etc.) qui devront dorénavant emprunter les mêmes sentiers.

Une réflexion entourant l'arrimage entre les réseaux de mobilité active fonctionnelle et récréative a également émergé des discussions. Pour plusieurs, il serait intéressant d'assurer une accessibilité en transport actif vers les lieux de pratique de manière à réduire l'utilisation de la voiture et le besoin en espaces de stationnement.

En lien avec ce dernier point, la gestion des visiteurs est un autre aspect qui a été discuté. Certaines personnes ont soulevé le besoin de prévoir des accès et des espaces de stationnement près des lieux de pratique, en plus de s'assurer que la circulation n'impacte pas les résident-es des quartiers avoisinants. D'autres pensent qu'il serait judicieux d'implanter des mesures afin de limiter la fréquentation des personnes non résidentes au réseau de sentiers.

Enfin, plusieurs personnes participantes ont souligné l'expertise des membres de Plein Air Sainte-Adèle (PASA) sur le milieu local. Elles estiment crucial de les impliquer dans l'identification des sentiers et des points d'intérêt lors des prochaines étapes de planification.

*Autres commentaires en vrac :*

- Créer des sentiers accessibles universellement ;
- Rendre les sentiers utiles dans une perspective de mobilité active et pas seulement dans une perspective de loisir ;
- S'assurer que les nouveaux axes routiers ne segmentent pas les sentiers.

## **Axe 2 - La protection de l'environnement**

De manière générale, les personnes participantes expriment leur satisfaction quant aux principes énoncés sous l'axe 2, tout en soulignant un manque de détails. Elles réitèrent que l'objectif de 30 % de protection des espaces naturels est insuffisamment ambitieux. Selon plusieurs, la Ville devrait adopter une approche plus globale, en ne se limitant pas uniquement aux zones non propices à la construction, telles que les milieux humides, mais en élaborant une stratégie de préservation intégrée des milieux naturels. Cette stratégie devrait prendre en compte divers aspects, tels que les considérations environnementales, paysagères et récréatives.

Concernant la protection du lac Rond, les principes d'aménagement actuels sont jugés trop vagues. Les personnes participantes insistent sur la nécessité d'élaborer une stratégie de protection qui intègre les bassins versants, la gestion des eaux de ruissellement, l'établissement de zones tampons, ainsi qu'un contrôle des embarcations. De plus, beaucoup souhaitent garantir un accès physique et public au lac pour la baignade et les activités récréatives à faible impact environnemental.

De nombreuses personnes soulignent l'importance de préserver une part significative du couvert forestier et de mettre en place des mesures garantissant la diversité des essences d'arbres.

Enfin, certain-es trouvent la formulation du troisième principe insatisfaisante. Pour ces personnes, il ne suffit pas de préserver les habitats fauniques d'intérêt ; il est également essentiel de créer et de protéger des corridors écologiques pour assurer la connectivité entre les habitats et faciliter les déplacements des espèces.

*Autres commentaires en vrac :*

- Réduire la consommation énergétique des nouvelles constructions ;
- Minimiser les impacts environnementaux des infrastructures (ex. rues, lignes électriques, etc.) ;
- Changer les verbes « encourager » et « favoriser » qui permettent trop de latitude pour « assurer », « garantir », « obliger ».

### **Axe 3 - L'harmonisation des nouveaux développements**

Concernant l'axe 3, les personnes participantes ont principalement souligné l'importance d'une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans les milieux forestiers. Pour elles, il est essentiel de préserver le caractère naturel des lieux. Dans cette optique, beaucoup souhaitent que la Ville réalise des études pour garantir l'harmonie visuelle des hauteurs des bâtiments et mettre en place une réglementation empêchant les constructions de dépasser la canopée environnante. La protection des sommets a également été un point largement discuté.

Certaines personnes participantes souhaitent minimiser la visibilité des développements depuis les sentiers afin de préserver l'expérience naturelle.

La qualité architecturale a par ailleurs été un sujet de préoccupation. Les personnes participantes souhaitent que les nouveaux bâtiments soient en harmonie avec le style champêtre de Sainte-Adèle et craignent le développement d'un quartier dépourvu de caractère. Elles jugent important de garantir une mixité des formes et des modes de tenure à travers l'ensemble du territoire, plutôt que de les regrouper en secteurs homogènes. Toutefois, elles reconnaissent l'importance de viser la cohérence dans le style, les matériaux et les couleurs pour assurer une intégration réussie.

Enfin, au-delà de l'architecture des bâtiments, la qualité de l'aménagement paysager est également un aspect important qui nécessite un encadrement approprié.

*Autres commentaires en vrac :*

- Prioriser le développement dans le secteur du golf ;
- Opter pour un traitement architectural qui rappelle la nature.

### **Axe 4 - La complémentarité entre le secteur Chantecler et le reste de la Ville de Sainte-Adèle**

Concernant l'axe 4, toutes les personnes participantes ont mis de l'avant la nécessité de concentrer l'offre commerciale dans le village et le long des grandes routes existantes. Étant donné la proximité du secteur avec le noyau villageois, il est préférable de tirer profit de l'augmentation du nombre de résident·es pour dynamiser la vitalité commerciale existante plutôt que d'en créer une nouvelle.

Autrement, certaines personnes expriment des préoccupations quant à la capacité des infrastructures et des services à accueillir une population croissante. Selon elles, il faudra penser à améliorer l'offre en services de santé et d'éducation pour répondre à cette demande anticipée. Elles sont également préoccupées par les impacts des nouveaux développements sur les infrastructures (routes, aqueducs, etc.).

La majorité des participant·es s'accorde à dire que la Ville doit prévoir une diversité de types d'habitations pour favoriser la mixité sociale. Toutefois, certaines personnes ont exprimé des inquiétudes concernant l'intégration de logements abordables, redoutant une forte densité et une faible qualité architecturale. En revanche, la proposition de créer des habitations bigénérationnelles et collectives est bien accueillie par l'ensemble des participant·es.

*Autres commentaires en vrac :*

- Intégrer une offre pour les personnes seules ou en couple ;
- Les rues Morin et Valiquette sont de très belles rues à valoriser.



## **Axe 5 - La mobilité**

Suite à la lecture des principes, plusieurs personnes participantes continuent de craindre une augmentation du trafic automobile dans les quartiers avoisinants le secteur Chantecler. Certaines expriment également des préoccupations concernant les routes de gravier et redoutent que la circulation sur les voies locales ne génère trop de poussière.

Pour beaucoup, se déplacer à pied ou à vélo en toute sécurité à Sainte-Adèle reste un défi. Les participant-es souhaitent des améliorations dans les infrastructures telles que les trottoirs et les pistes cyclables, afin de permettre aux résident-es de se déplacer autrement qu'en voiture. Cependant, certain-es émettent des réserves concernant la topographie de la ville, qui constitue un obstacle naturel aux déplacements actifs.

Dans le contexte territorial spécifique à Sainte-Adèle, plusieurs estiment que la ville doit innover dans la planification de la mobilité, en particulier en matière de transport collectif, pour résoudre les problèmes de congestion et réduire la dépendance à l'automobile. Certain-es ont souligné la nécessité d'améliorer et de diversifier l'offre de transport collectif, par exemple en introduisant un service de navette local ou en encourageant le covoiturage.

### *Autres commentaires en vrac :*

- Prévoir que les nouveaux accès débouchent et atteignent efficacement les destinations ;
- Concevoir les nouveaux accès de manière à minimiser les nuisances typiquement associées aux boulevards.





# Conclusion

---

Le rapport synthétise les résultats de la démarche de consultation publique sur le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Chantecler, un territoire valorisé pour ses qualités récréatives et environnementales. Le processus de consultation, impliquant deux séries de soirées de consultation, a révélé l'ampleur de la mobilisation citoyenne que suscite ce dossier.

La communauté valorise profondément le secteur Chantecler pour ses caractéristiques naturelles et son offre de réseaux de sentiers. Un consensus fort se dégage sur la nécessité de prendre le temps de bien planifier le développement afin de préserver les éléments qui font la richesse du secteur. Les citoyens exigent des normes élevées pour garantir que le développement soit à la fois respectueux de l'environnement et en harmonie avec l'identité du lieu.

Les enjeux identifiés lors des consultations mettent en lumière plusieurs préoccupations. La protection des réseaux de sentiers, essentielle pour maintenir le caractère récréatif, est une priorité. Les impacts environnementaux, notamment sur les milieux boisés et hydriques, sont également une source d'inquiétude faisant appel à des mesures de protection ambitieuses.

Si les principes clés d'aménagement proposés ont généralement été bien accueillis par les personnes participantes qui sont, pour la plupart satisfaites de la direction prise par la Ville, plusieurs demandent des précisions supplémentaires et des mesures concrètes pour assurer la mise en œuvre efficace de ces principes.

Dans un souci de transparence et de continuité, la Ville de Sainte-Adèle devrait continuer à engager les citoyens dans le processus de planification et veiller à ce que les préoccupations soulevées soient intégrées de manière significative dans le PPU.



