



QU'EST-CE QUE LA VALEUR ÉCOLOGIQUE IMPORTANTE AU SENS DE L'ARTICLE 245 LAU?

Dans le présent article, nous présenterons l'interprétation donnée jusqu'ici par les tribunaux de l'article 245 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après « L.a.u. »), notamment en ce qui concerne, en particulier, la notion de « valeur écologique importante ».

En particulier, il sera question des trois décisions suivantes :

- *Excavation & Construction ABR Itée c. Ville de Saint-Lazare*¹;
- *Développement ALA inc. c. Ville de Longueuil*²;
- *Sommet Prestige Canada Inc. c. Ville de Saint-Bruno de Montarville*³.

Le nouvel article 245 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* entré en vigueur le 8 décembre 2023. Cet article déclaratoire prévoit notamment qu'une atteinte au droit de propriété par une municipalité n'engage pas une obligation d'indemnisation dans la mesure où l'atteinte résulte d'un acte qui vise la protection d'un milieu qui a une « valeur écologique importante » et qui est réalisé en vertu de la L.a.u.

L'expression « valeur écologique importante » n'est pas définie dans la Loi. Néanmoins, les décisions récentes nous indiquent que la qualification d'un milieu comme ayant une « valeur écologique importante » requiert nécessairement l'administration d'une preuve d'expert.

La décision dans l'affaire *Excavation & Construction ABR Itée c. Ville de Saint-Lazare* met en relief l'importance du rapport d'expert qui sert à outiller le juge sans usurper son rôle décisionnel. Dans son jugement daté du 26 janvier 2026, l'honorable Silvana Conte J.C.S. rejette la demande en rejet de l'expertise des demandeurs et confirme l'admissibilité du rapport d'expertise de la défenderesse au stade préliminaire. Le rapport en question présente une synthèse des définitions et critères élaborés dans la littérature scientifique portant sur les milieux naturels où se trouvent les notions de « valeur écologique élevée » ou « haute valeur écologique »⁴. La juge Conte conclut que le rapport est recevable sur la base de l'analyse d'une part des critères de la pertinence, de la nécessité d'aider le juge des faits, de l'absence de toute règle d'exclusion et de la qualification suffisante de l'expert et d'autre part de son analyse avantages-coûts.

L'affaire *Développement ALA inc. c. Ville de Longueuil* souligne la pertinence de la caractérisation écologique du site lorsque le litige soulève des questions d'utilisation raisonnable et d'indemnité en vertu de la L.a.u.⁵ Dans son jugement daté du 6 juillet 2026, l'honorable Suzanne Courchesne J.S.C. reconnaît, au stade préliminaire, le droit de la Ville de Longueuil de procéder à la caractérisation des terrains des demandeurs. En toile

de fond, la Ville fait face à 17 pourvois en contrôle judiciaire et poursuites en expropriation déguisée à la suite de l'adoption et l'entrée en vigueur de règlements visant à mettre en œuvre son Plan de protection et de conservation des milieux naturels. La juge Courchesne détermine que la caractérisation qu'entend faire la Ville de Longueuil est pertinente pour éclairer le tribunal sur l'interprétation et la portée du concept de « valeur écologique importante » et son application aux immeubles en question⁶.

L'affaire *Sommet Prestige Canada Inc. c. Ville de Saint-Bruno de Montarville* offre un premier aperçu concret de l'interprétation des tribunaux de la notion de « valeur écologique importante ». Dans son jugement daté du 8 septembre 2026, l'honorable Lukasz Granosik, J.C.S. déclare à la lumière du nouveau cadre juridique énoncé à l'article 245 de la L.a.u. que *Sommet Prestige Canada Inc.* et *Propriétés Sommet Prestige inc.* ont fait l'objet d'une expropriation déguisée. Le juge Granosik conclut en tenant compte de son appréciation des rapports d'experts soumis en preuve que le boisé des Hirondelles ne possède « pas de plus-value écologique importante ou particulière »⁷.



Le juge Granosik favorise une interprétation littérale de l'expression « valeur écologique importante » qu'il considère claire et explicite. Il précise :

« [61] Or, l'adjectif « important » veut dire : qui a de grandes conséquences ou beaucoup d'intérêt et son synonyme le plus naturel est l'adjectif « considérable ». La VEI [valeur écologique importante] doit donc être compris comme représentant une valeur supérieure à la moyenne, mais inférieure à une valeur écologique qu'on pourrait qualifier d'« exceptionnelle » (et dont les synonymes sont « remarquable » ou « hors de l'ordinaire ») » [références omises].

Il est précisé dans ce jugement que c'est le fardeau de la municipalité de démontrer la valeur du terrain visé⁸. De plus, pour éviter une situation d'expropriation déguisée, le terrain visé devra maintenir sa valeur écologique importante jusqu'à la date du procès. En effet, dans *Sommet Prestige Canada Inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*, les modifications

anthropiques importantes apportées au milieu naturel depuis l'adoption du règlement par le conseil municipal militent contre la reconnaissance de la valeur écologique importante; le tribunal se montre d'avis que c'est la situation la plus récente qui doit être considérée, soit la preuve à la date du procès⁹.

Conclusion

À la lumière de la jurisprudence récente, il est clair que le juge du procès doit bénéficier de l'avis des experts pour l'éclairer sur la valeur écologique des immeubles en question et lui permettre de déterminer si celle-ci est « importante ». De plus, la qualité de la preuve scientifique est cruciale dans le cadre de ces débats judiciaires relatifs à la qualification de la valeur écologique.

¹ 2026 QCCS 631.

² 2026 QCCS 2539.

³ 2026 QCCS 3236.

⁴ Préc. note 1 par. 27.

⁵ Préc. note 2 par. 39.

⁶ Préc. note 2 par. 41.

⁷ Au moment d'écrire cet article, la municipalité visée analysait le jugement avec ses avocats, afin d'évaluer l'opportunité de porter la décision en appel.

⁸ Préc. note 3 par. 29.

⁹ Ibid. par. 30 et 31.

NOTRE CABINET

Une force collective

PLUS DE 30 AVOCATS EXPÉRIMENTÉS
POUR MIEUX VOUS CONSEILLER

MUNICIPAL | TRAVAIL | ENVIRONNEMENT

DHC
— AVOCATS —

DHCAVOCATS.CA

