



Cour I
A-3274/2010

Arrêt du 9 juillet 2012

Composition

Claudia Pasqualetto Péquignot (présidente du collège),
Markus Metz, André Moser, juges,
Myriam Radoszycki, greffière.

Parties

A. _____, représenté par Me Stéphane Piletta-Zanin,
recourant,

contre

Transports publics genevois (TPG), 1, route de la
Chapelle, case postale 95, 1212 Grand-Lancy 1,
représenté par Me Tobias Zellweger
intimés,

**Commission fédérale d'estimation du
1^{er} arrondissement**, par son président Jean-Marc Strubin,
c/o Cour de justice, case postale 3108, 1211 Genève 3,
autorité inférieure.

Objet

Expropriation.

Faits :**A.**

A._____, agriculteur, est propriétaire des parcelles (x) et (y) de la commune de Meyrin.

Ces deux parcelles, situées à l'origine en zone agricole, ont été déclassées en 2006 en zone de développement 3 destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire afin de permettre la mise en œuvre d'un plan localisé de quartier (PLQ) "Les Vergers".

La parcelle (x) comprend une maison de deux étages en location, qui abrite depuis plusieurs années une carrosserie au rez-de-chaussée et un appartement au 1^{er} étage, qui est occupé par le carrossier. Jusqu'en septembre 2007 se trouvait à côté une station-service exploitée par Z._____. La parcelle (y) est utilisée à des fins exclusivement agricoles.

B.

Par décision du 17 août 2006, l'Office fédéral des transports (OFT) a approuvé les plans du deuxième tronçon de la ligne de tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC) entre Les Avanchets et le CERN. Par même décision, il a accordé aux Transports publics genevois (TPG) le droit d'exproprier A._____ conformément aux plans d'emprise et au tableau des droits à exproprier, soit de la manière suivante:

- parcelle (x) (1'456 m²): emprise provisoire de 140 m² (stockage des matériaux de construction) et emprise définitive de 905 m² avec démolition de la station-service sise sur la parcelle;
- parcelle (y) (2'978 m²): 2'305 m² d'emprise provisoire (stockage des matériaux de construction) et 675 m² d'emprise définitive.

C.

Par requête du 14 septembre 2007, les TPG ont demandé à la Commission fédérale d'estimation du 1^{er} arrondissement (CFE) l'autorisation d'exercer leur droit d'expropriation (provisoire et définitif) de manière anticipée.

Le 31 octobre 2007, la CFE a tenu une audience de transport sur place, de comparution personnelle et de conciliation. Par décision du 16 novembre 2007, elle a autorisé les TPG à exercer leur droit d'expropriation de manière anticipée, tout en réservant les droits de A._____ "relatifs au paiement d'une indemnité pour expropriation

matérielle d'une partie de ses parcelles ainsi que pour le dommage résultant des emprises provisoires prévues".

D.

Par écriture du 22 janvier 2008, complétée et modifiée le 15 septembre 2009, A._____ a formulé les prétentions suivantes à ce titre:

- indemnité annuelle de 2'305 fr. en réparation du dommage causé par l'emprise provisoire exercée sur la parcelle (y) (2'305 x 1 fr. le m²);
- indemnité de 916'400 fr. en réparation du dommage causé par l'emprise définitive sur ses deux parcelles (1'580 x 580 fr. le m²);
- indemnité de 1'350'000 fr. pour la valeur vénale de la station-service détruite et du magasin attenant;
- indemnité de 754'560 fr. pour les pertes d'exploitation de la station-service;
- indemnité de 50'000 fr. pour une annexe non cadastrée à la carrosserie sise sur la parcelle (x);
- indemnité "additionnelle" de 1'000'000 fr. pour la dépréciation de la partie restante de la parcelle (x) et de ses installations, les pertes d'exploitation de la carrosserie et la réparation du dommage causé par l'emprise provisoire.

E.

Par décision du 19 mars 2010, la CFE a condamné les TPG à payer à A._____ les sommes suivantes à titre d'indemnité d'expropriation, sous imputation de la somme de 70'000 francs déjà versée à titre d'acompte:

- somme annuelle de 140 fr. à compter du 16 novembre 2007 pour l'emprise provisoire de 140 m² sur la parcelle (x);
- somme annuelle de 2'305 fr. à compter du 16 novembre 2007 pour l'emprise provisoire de 2'305 m² sur la parcelle (y);
- somme de 45'250 fr. en compensation de l'emprise définitive de 905 m² sur la parcelle (x);
- somme de 34'750 fr. [recte: 33'750 fr.] en compensation de l'emprise définitive de 675 m² sur la parcelle (y);
- somme de 430'000 fr. pour la démolition de la station-service et du "shop";
- somme de 50'000 fr. à titre de perte d'exploitation de l'atelier de carrosserie "situé dans la maison".

Elle a également condamné les TPG aux frais de la procédure, ainsi qu'au versement à A._____ d'une indemnité de 6'000 francs à titre de dépens et de frais extrajudiciaires. Elle a enfin rejeté la demande de A._____ tendant à la nomination d'un nouvel expert.

A l'appui de sa décision, la CFE s'est notamment fondée – elle s'en écarte certes sur plusieurs points – sur le rapport du 30 juin 2009 de l'expert B._____ (ci-après: expertise B._____ ou expertise judiciaire) désigné par la CFE en vue de déterminer le montant de l'indemnité due à A._____ "du fait de l'expropriation matérielle et du dommage résultant des emprises provisoires et définitives" (décision préparatoire de la CFE du 10 février 2009).

F.

Par acte du 6 mai 2010, A._____ (ci-après le recourant) a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif fédéral, concluant principalement à son annulation, notamment pour violation de son droit d'être entendu et appréciation arbitraire des preuves, et au renvoi de la cause à la CFE afin que soit ordonnée une contre-expertise en vue d'apporter effectivement réponse aux questions suivantes:

- a. déterminer, en toutes hypothèses, la valeur vénale au 31 octobre 2007 de l'emprise définitive sur la parcelle (x), y compris celle de la station-service, station de lavage et de l'ensemble des ateliers et constructions qui s'y trouvaient;
- b. déterminer les indemnités pour pertes d'exploitation de la station-service et du shop;
- c. déterminer la perte de valeur concernant le solde de la partie non expropriée de la parcelle (x) plus particulièrement de l'immeuble qui s'y trouve bâti et exploité en carrosserie et logement, et ce tant en ce qui concerne la valeur résiduelle que pour les pertes d'exploitation qui en résulteront;
- d. déterminer les indemnités liées aux emprises temporaires;
- e. déterminer, en toutes hypothèses, la valeur vénale au 31 octobre 2007 de l'emprise définitive sur la parcelle (y);
- f. déterminer la diminution de la valeur vénale de la partie restante de la parcelle (y)

et que soient mises en œuvre toutes constatations utiles en vue de la détermination de l'indemnité pleine et entière selon l'art. 16 LEx.

Subsidiairement, le recourant conclut à ce qu'il lui soit donné acte "qu'il déclare conserver l'intégralité des droits à bâtir afférents aux deux parcelles expropriées" et à ce que les TPG (ci-après les intimés) soient

condamnés au versement des sommes suivantes, avec suite de frais et dépens:

- 2'305 fr. par an en réparation du dommage causé par l'emprise provisoire de 2'305 m² exercée sur la parcelle (y);
- 916'400 fr. en réparation du dommage causé par l'emprise définitive sur les parcelles (x) et (y) (1'580 x 580 fr. le m²);
- 1'350'000 fr. pour la valeur de la station-service;
- 754'560 fr. pour les pertes d'exploitation de la station-service;
- 50'000 fr. pour la valeur des "ateliers";
- montant "additionnel" de 1'000'000 fr. "résultant des valeurs résiduelles pertes d'exploitation sur carrosserie et logement, ainsi qu'emprise temporaire sur parcelle (x)";
- montant "additionnel" non motivé de 500'000 fr. ("conclusion nouvelle").

A l'appui de ses conclusions, le recourant produit notamment un "avis complémentaire" du 7 septembre 2009 émanant de l'architecte genevois C._____ (ci-après: rapport C._____), avis qui critique sévèrement le travail de l'expert judiciaire.

G.

La CFE (ci-après: l'autorité inférieure) n'a pas déposé de déterminations.

Les TPG (ci-après: les intimés) ont répondu au recours le 11 juin 2010, concluant à son rejet et à la confirmation de la décision attaquée. Les intimés relèvent que la décision attaquée procède d'une appréciation correcte des faits et des preuves recueillies. Selon eux, c'est en particulier à juste titre que l'autorité inférieure a refusé d'ordonner une contre-expertise judiciaire.

H.

Dans ses observations finales du 26 août 2011, le recourant a maintenu ses conclusions, produisant encore un dossier de photographies récentes de la carrosserie.

Les intimés ont déposé leurs observations finales en date du 25 octobre 2011.

I.

Les autres faits et moyens de droit non évoqués seront repris en tant que de besoin dans les considérants en droit qui suivent.

Droit:**1.**

Aux termes de l'art. 77 al. 1 de la loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation (LEx, RS 711), les décisions de la commission fédérale d'estimation peuvent être contestées devant le Tribunal administratif fédéral. En l'occurrence, l'acte dont est recours, qui condamne les intimés au versement d'une indemnité d'expropriation en faveur du recourant, constitue bien une décision au sens de l'art. 5 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative (PA, RS 172.021). Le Tribunal administratif fédéral est donc compétent pour connaître du litige. La procédure est régie par la PA, pour autant que la LTAF n'en dispose pas autrement (art. 77 al. 2 LEx en relation avec l'art. 37 LTAF).

Déposé en temps utile par le destinataire de la décision attaquée (art. 22 ss, 48, 50 PA; art. 78 LEx), le présent recours – sous certaines réserves qui seront expressément mentionnées ci-après (consid. 2.1 ci-après) – répond aux exigences de forme et de contenu prévues à l'art. 52 PA. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

2.

2.1 A teneur de l'art. 52 PA, le recours doit notamment être motivé. La motivation du recours a pour fonction d'exposer les raisons pour lesquelles l'acte est attaqué et quelles sont les considérations de fait ou de droit que le recourant tient pour erronées (ATF 131 II 470 consid. 2). Il ne suffit donc pas de formuler des affirmations péremptoires, au demeurant sans développement, opposant simplement une opinion contraire à celle de l'autorité précédente (arrêt du Tribunal administratif fédéral A-3713/2008 du 15 juin 2011 consid. 3.2 et les références citées). La motivation doit aussi être topique, c'est-à-dire se rapporter aux éléments de la cause. L'argumentation topique doit en outre répondre à la motivation de l'autorité inférieure (arrêt du Tribunal fédéral 9C_261/2007 du 27 juin 2007; ATF 123 V 335 consid. 1a; ATF 118 Ib 134 consid. 2, ce dernier ayant toutefois été rendu sous l'empire de l'ancien art. 108 al. 2 de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 [OJ] en vigueur jusqu'au 31 décembre 2006). La répétition pure et simple de l'argumentation déjà développée devant l'autorité inférieure ne remplit pas non plus les exigences de motivation au sens de l'art. 52 PA (arrêt du Tribunal fédéral 1A.292/1997 du 20 janvier 1998 consid. 6, dans lequel la Haute Cour a du reste considéré que pareille démarche dénotait en outre un mépris pour les institutions judiciaires).

Dans la présente cause, la motivation du recours – bien que relativement longue – ne répond pas toujours aux exigences de motivation de l'art. 52 PA; le recourant, représenté professionnellement, qui se réfère de manière détaillée à une expertise privée, oppose souvent les affirmations de "son" expert à la motivation de la décision attaquée ou se borne à se demander comment certaines différences d'appréciation entre deux expertises seraient possibles. Dès lors le Tribunal de céans se limitera dans une certaine mesure aux griefs clairement articulés et motivés au moins sommairement.

2.2 Selon l'art. 49 PA, le Tribunal administratif fédéral contrôle les décisions qui lui sont soumises sous l'angle de la violation du droit fédéral, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), de la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) et de l'inopportunité (let. c).

En principe, le Tribunal dispose d'un plein pouvoir d'examen, ce qui signifie qu'il revoit la décision attaquée sans s'imposer aucune restriction – pouvoir qu'il est tenu d'exercer complètement ("ausschöpfen"), sous peine de déni de justice formel (BENJAMIN SCHINDLER, in: Auer/Müller/Schindler [éd.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], Zurich/St-Gall 2008, n. 21 ad art. 49 PA). Ce principe vaut sans réserve s'il s'agit de vérifier le bon respect des règles de procédure ou si le litige porte sur l'interprétation ou l'application du droit (ATF 136 I 229 consid. 5.4.1; ATAF 2008/14 consid. 3.3). Le Tribunal observe en revanche une certaine retenue dans l'exercice de son contrôle si la résolution du litige exige des connaissances spécifiques, notamment techniques, dont l'autorité administrative – qui dispose elle-même d'un large pouvoir d'appréciation – est mieux dotée que le juge. Dans ce cas, il ne s'écartera de l'avis de l'autorité qu'en cas d'indice concret de constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents ou si cette dernière s'est manifestement laissée guider par des motifs étrangers aux normes appliquées ou n'a pas tenu compte de manière adéquate de tous les intérêts en présence (ATF 136 I 184 consid. 2.2.1, ATF 131 II 680 consid. 2.3.2; arrêt du Tribunal administratif fédéral A-194/2011 du 25 avril 2012 consid. 5; ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, Bâle 2008, n. 2.154 ss).

Ceci posé et conformément à l'art. 62 PA, le Tribunal de céans n'est lié ni par les conclusions, ni par l'argumentation des parties ou de l'autorité de première instance. Il n'examinera toutefois l'acte attaqué que dans le

cadre des griefs avancés valablement et n'étendra l'examen du droit qu'à la condition que les motifs avancés ou le dossier ne contiennent des indices propres à l'y inciter (ATF 122 V 157 consid. 1a; ATAF 2007/27 consid. 3.3; arrêt du Tribunal administratif fédéral A-3713/2008 du 15 juin 2011 consid. 4; PIERRE MOOR/ETIENNE POLTIER, Droit administratif, vol. II: Les actes administratifs et leur contrôle, 3^e éd., Berne 2011, n. 2.2.6.5).

2.3 La procédure devant le Tribunal administratif fédéral est régie par la maxime inquisitoire, ce qui signifie que le Tribunal constate les faits d'office, procède s'il y a lieu à l'administration de preuves et apprécie ces dernières d'office et librement avant de décider si elles lui permettent de porter un jugement valable sur le droit litigieux (art. 12 PA; art. 40 de la loi fédérale du 4 décembre 1947 de procédure civile fédérale [PCF, RS 273] en relation avec l'art. 19 PA). Les parties doivent également collaborer à l'établissement des faits (art. 13 PA) et motiver leur recours (art. 52 PA). La procédure devant la commission fédérale d'estimation est régie principalement par la LEx (cf. en particulier art. 66 à 74 LEx). Les règles générales de procédure du chapitre II de la PA (art. 7 à 43) sont aussi applicables (cf. art. 110 LEx et art. 3 de l'ordonnance du 24 avril 1972 sur les commissions fédérales d'estimation [OCFE, RS 711.1]).

3.

Le recourant reproche tout d'abord à l'autorité inférieure d'avoir refusé de donner suite à sa requête de contre-expertise. Selon lui, l'expertise judiciaire, sur laquelle l'autorité fonderait "toute sa décision", serait non seulement incomplète – l'expert omettrait de répondre à certaines questions –, mais également contradictoire et erronée à maints égards. Le parti pris de l'expert en faveur des intimés ne ferait aucun doute. Ces reproches seraient d'ailleurs confirmés par le rapport "motivé et documenté" de l'architecte genevois renommé C._____.

Autrement dit, le recourant reproche à l'autorité inférieure d'avoir violé son droit d'être entendu. Vu son caractère formel, il sied d'examiner ce grief en premier lieu (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa; arrêt du Tribunal administratif fédéral A-7935/2008 du 25 mars 2010 consid. 3). En effet, comme le relève à juste titre le recourant, son admission entraînerait en principe l'annulation de la décision attaquée indépendamment du bien-fondé matériel du recours (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

3.1 Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst, RS 101), est consacré en procédure administrative fédérale aux art. 29 et suivants PA. Il comprend notamment

le droit des parties de faire administrer les preuves qui paraissent propres à élucider les faits pertinents pour l'issue du litige, qui sont eux-mêmes fonction du droit applicable (art. 33 al. 1 PA; ATF 137 IV 33 consid. 9.2; ATF 136 I 265 consid. 3.2; ATAF 2010/35 consid. 4.1.2; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, op. cit., n. 3.84 ss; PATRICK SUTTER, in: Kommentar VwVG, op. cit., n. 1 ss, 4 s. ad art. 30 PA; MOOR/POLTIER, op. cit., n. 2.2.6.4). Un tel droit à la preuve n'est toutefois pas illimité. Ainsi, l'autorité est en droit de clore l'instruction si sur la base d'une appréciation anticipée des preuves dont elle dispose (déjà), elle parvient à la conclusion que les faits pertinents sont établis et que le résultat de la mesure probatoire sollicitée n'est pas apte à modifier sa conviction (ATF 136 I 229 consid. 5.3; arrêt du Tribunal fédéral 6B_687/2011 du 11 avril 2012 consid. 2; ATF 134 I 140 consid. 5.3; arrêts du Tribunal administratif fédéral A-594/2009 du 10 novembre 2009 consid. 3 et A-3713-2008 du 15 juin 2011 consid. 6.2.2; MOOR/POLTIER, op. cit., n. 2.2.6.4, p. 298).

3.2 L'expertise, qui figure au nombre des moyens de preuve (art. 12 let. e PA), a pour but d'aider l'autorité à élucider les faits de la cause lorsque la compréhension de ceux-ci exige des connaissances spéciales, techniques ou autres, dont celle-ci est moins bien pourvue. Selon la jurisprudence, la mise en œuvre d'une expertise doit toutefois demeurer exceptionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 2C_429/2009 du 9 novembre 2009 consid. 2 et 2C_118/2009 du 15 septembre 2009 consid. 3). Ainsi, devant la CFE, qui est une autorité spécialisée (art. 59 al. 2 LEx et art. 40 OCFE), une expertise ne sera en règle générale ordonnée que si aucun membre de la commission n'a les connaissances requises (art. 49 OCFE). Le rapport d'expertise, qui ne peut porter que sur des faits – le droit est l'affaire de l'autorité –, doit être complet, compréhensible et convaincant et aborder les faits litigieux de manière objective (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4P.172/2003 du 6 janvier 2004 consid. 2.7; ATAF 2008/32 consid. 6; arrêt du Tribunal administratif fédéral A-2030/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.2; BJÖRN BETTEX, L'expertise judiciaire, Thèse Lausanne 2006, p. 176).

En principe, le juge n'est pas lié par un rapport d'expertise, qu'il apprécie selon sa "libre conviction" en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées (art. 40 PCF en relation avec l'art. 19 PA; cf. consid. 2.2 ci-dessus). S'il entend s'en écarter, il doit cependant motiver sa décision et ne saurait, sans motif déterminant, simplement substituer son appréciation à celle de l'expert (ATF 132 II 269 consid. 4.4.1; ATF 130 I 345 consid. 5.4.2; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER,

op. cit., n. 3.144 ss). Si les conclusions d'une expertise judiciaire lui paraissent douteuses sur des points essentiels (absence de réponse à certaines questions, conclusions contradictoires) – et qu'il ne dispose pas de tous les éléments nécessaires pour trancher le litige –, il doit en principe recueillir des preuves complémentaires, voire ordonner une nouvelle expertise en cas de doute au sujet de la neutralité ou des compétences du premier expert. A défaut et s'il se fonde sur une expertise non concluante, il pourrait commettre une appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst; ATF 129 I 49 consid. 4, ATF 118 la 144 consid. 1c; CHRISTOPH AUER, in: Kommentar VwVG, op. cit., n. 58 ad art. 12 PA).

3.3 Or en l'occurrence, c'est à bon droit que l'autorité inférieure a considéré que les conditions requises pour ordonner une nouvelle expertise n'étaient pas remplies, l'expertise judiciaire lui permettant de trancher le fond du litige.

3.3.1 Tout d'abord, les critiques du recourant à l'égard de ce rapport ne sont pas fondées. Contrairement à ce qui est dit, l'expert a bien répondu à l'ensemble des questions qui lui ont été posées (cf. point 4 "a" à "i" de la décision préparatoire de l'autorité inférieure du 10 février 2009). Ainsi, la question de la valeur vénale de la station-service, prétendument demeurée sans réponse - l'expert C._____ s'en plaint aussi -, est traitée sur plus d'une page pour aboutir à la somme de 430'000 francs (expertise judiciaire, p. 10 et 11). Certes, cette somme n'est pas (formellement) reportée sous la question d/e, intitulée "emprise définitive sur la parcelle (x) y compris la station-service si l'exproprié entend vendre/conservé les droits à bâtir y relatifs"; en effet la déclaration du recourant selon laquelle il entendait garder les droits à bâtir n'est intervenue que le 15 septembre 2009, soit postérieurement à l'expertise (cf. également consid. 4.3 ci-après). Cette somme de 430'000 ne concernait dès lors que l'estimation de la station-service. On ne voit toutefois pas qu'un tel oubli – la formulation de la question n'est d'ailleurs pas des plus claires – puisse atténuer la valeur du travail du spécialiste.

Le recourant ne convainc pas non plus lorsqu'il soutient que l'expert n'a pas fait preuve de la diligence requise dans l'exercice de son mandat, omettant en particulier de se procurer "tous documents et renseignements utiles à l'évaluation de la valeur des parcelles et des bâtiments qui y sont construits" tel que l'exigeait le point 3 de son mandat du 10 février 2009. Au vu des nombreux détails figurant dans le rapport litigieux, tout porte plutôt à croire que comme il l'affirme, l'expert a pris

connaissance de tous les documents qui lui étaient nécessaires pour répondre aux questions posées par l'autorité – le devoir de l'expert ne va pas au-delà –, et en particulier des plans des parcelles et des emprises temporaires et définitives (expertise judiciaire, p. 2 et 3). Quant au grief de partialité "patente" de l'expert – le recourant désapprouve simplement ses calculs –, il ne repose sur strictement aucun élément du dossier non plus.

C'est également en vain que le recourant reproche à l'expert de ne pas avoir tenté de concilier les parties comme l'exigeait le point 5 de son mandat, ni même cherché à les entendre, se limitant à une "très courte visite formelle" au conseil du recourant en fin de mandat. En effet, le rôle de l'expert n'est pas de concilier (ni même d'entendre) les parties, mais d'aider l'autorité à établir les faits de la cause en répondant aux questions posées. Or en l'espèce, l'expert a correctement rempli sa mission sur ces points. Il n'apparaît pas non plus qu'il ait procédé à des actes d'instruction spéciaux auxquels les parties auraient pu exiger de participer pour des raisons de droit d'être entendu. Enfin, le recourant semble oublier qu'il a lui-même refusé à plusieurs reprises de donner suite aux propositions de compensation formulées par les intimés (cf. décision d'approbation de plans de l'OFT du 17 août 2006, ch. 11.6).

Certes, le rapport comporte quelques imprécisions. Ainsi, l'expert ignore visiblement la date de construction de la maison abritant la carrosserie: il l'évalue à 1920 alors que selon une pièce ne figurant pas au dossier et fournie au seul expert C._____, son autorisation de construire daterait de 1934. Il omet également de mentionner l'existence d'une annexe à la carrosserie, pourtant cadastrée. C'est toutefois à juste titre que l'autorité inférieure a considéré que ces éléments, qui relèvent du détail et concernent la seule hypothèse (écartée) d'une expropriation totale (questions "h" et "i"), ne justifiaient pas à eux seuls la nomination d'un nouvel expert.

3.3.2 Le recourant se prévaut du rapport C._____, très sévère à l'égard de l'expertise judiciaire, et il le cite abondamment.

Le seul fait qu'une partie produise un avis divergent, même émanant d'un spécialiste (expertise dite "privée"), n'oblige cependant pas encore l'autorité à ordonner un complément d'expertise, encore moins à désigner un nouvel expert; les expertises privées peuvent au reste être considérées comme de simples allégations de partie (ATF 132 III 83 consid. 3.5 et 3.6; arrêt du Tribunal fédéral U 365/06 du 26 janvier 2007

consid. 4.1; arrêt du Tribunal administratif fédéral C-380/2010 du 13 décembre 2011 consid. 8.4). Pour qu'il en aille autrement, il appartient à la partie qui produit un tel avis de mettre en évidence des éléments objectivement vérifiables qui auraient été ignorés par le premier expert et seraient suffisamment pertinents pour remettre en cause le bien-fondé de son travail ou en établir le caractère incomplet (arrêt du Tribunal fédéral 9C_509/2010 du 4 février 2011 consid. 5.1; arrêt du Tribunal administratif fédéral C-380/2010 du 13 décembre 2011 consid. 11.2).

En l'occurrence dès lors, c'est à bon droit que l'autorité inférieure a dénié toute valeur probante au rapport C._____ produit – et repris *in extenso* – par le recourant. En effet, cet avis, au ton parfois péremptoire (l'expert judiciaire n'aurait "pas saisi la portée de son mandat", aurait "omis certaines constructions" ou avancerait "certains chiffres inacceptables") et aux considérations juridiques déplacées (cf. consid. 4.3 ci-après sur la question de l'affectation des terrains), ne parvient nullement à remettre en cause les conclusions de l'expert judiciaire.

3.3.3 Au demeurant, contrairement à ce qu'affirme le recourant, la décision attaquée ne suit pas "aveuglément" les conclusions de l'expert judiciaire et s'en écarte même à plusieurs reprises, systématiquement en faveur du recourant, qu'il s'agisse de fixer le prix du terrain à 50 francs le m² au lieu de 8 (question des emprises définitives, cf. consid. 4.3), d'allouer au recourant, contre l'avis de l'expert, une indemnité de 50'000 francs pour les pertes d'exploitation de la carrosserie exploitée sur son fonds (cf. consid. 4.7 ci-dessous) ou encore de refuser de mettre les frais de dépollution du site (57'992 fr.) à la charge du recourant comme le préconisait l'expert, dernier point que le recourant ne conteste pas.

L'autorité inférieure a donc fait un usage correct de son pouvoir d'appréciation en considérant que les éléments de fait pertinents ressortaient déjà suffisamment du dossier et que de nouvelles mesures d'instruction ne l'amèneraient pas à changer son analyse juridique.

3.4 Le recourant soutient également que la décision attaquée est insuffisamment motivée. Nombre de points soulevés – il ne précise pas lesquels – ne seraient tout simplement pas examinés. La motivation en droit serait également trop courte ("à peine plus de 4 pages").

Le droit d'être entendu comprend également l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision (art. 35 PA). Cette exigence poursuit un double but: elle permet au destinataire de la décision de comprendre et d'examiner

les raisons pour lesquelles la décision a été prise et de se déterminer ainsi, en toute connaissance de cause, sur l'opportunité d'un recours; elle permet ensuite à l'autorité de recours d'exercer son contrôle sur la décision attaquée (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277, ATF 133 III 439 consid. 3.3 p. 445, arrêt du Tribunal fédéral 1C_308/2010 du 20 décembre 2010 consid. 3.1.2, non publié aux ATF 137 IV 25; ATAF 2010/35 consid. 4.1.2). L'autorité n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il suffit qu'elle mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision (ATF 135 III 670 consid. 3.3.1; ATF 134 I 83 consid. 4.1 p. 88; arrêts du Tribunal administratif fédéral A-1346/2011 du 13 mars 2012 consid. 4.1 et A-3713/2008 du 15 juin 2011 consid. 6.1.2. L'autorité peut ainsi se limiter aux questions décisives (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236, ATF 136 I 184 consid. 2.2.1; ATF 135 V 65 consid. 2.6 p. 73; ATAF 2010/35 consid. 4.1.2).

Ce grief doit être rejeté. En effet, la décision attaquée, certes succincte – la discussion des différents postes d'indemnisation tient sur à peine plus d'une page (pour le reste, l'autorité renvoie à l'expertise judiciaire) – et parfois peu claire (cf. consid. 4.7 ci-dessous en rapport avec les pertes d'exploitation de la carrosserie), a visiblement permis au recourant de se déterminer amplement à son sujet, ne serait-ce qu'en se référant aux calculs de l'expert. Quant au Tribunal de céans, il dispose également de tous les éléments suffisants pour exercer son contrôle.

4.

Le recourant s'en prend ensuite à la quotité de l'indemnité d'expropriation qui lui est allouée. Il affirme que celle-ci n'est de loin pas "pleine et entière" au sens de l'art. 16 LEx.

4.1 A teneur de l'art. 16 LEx, l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité "pleine et entière". Les différents éléments constitutifs de l'indemnité d'expropriation sont mentionnés à l'art. 19 LEx. Selon cette disposition, doivent être pris en considération, pour la fixation de l'indemnité, tous les préjudices subis par l'exproprié du chef de la suppression ou de la diminution de ses droits, soit a) la pleine valeur vénale du droit exproprié, b) le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante en cas d'expropriation partielle d'un immeuble ou de plusieurs immeubles dépendant économiquement les uns des autres et c) le montant de tous les autres préjudices subis par l'exproprié en tant qu'ils peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une

conséquence de l'expropriation. Ces différents éléments peuvent être cumulés et doivent être détaillés séparément dans la décision d'indemnisation (art. 73 al. 1 let. g LEx).

La valeur vénale ("*Verkehrswert*") au sens de l'art. 19 let. a LEx correspond au prix de vente qui aurait pu objectivement être obtenu sur le marché au jour déterminant – jour de l'audience de conciliation (art. 19^{bis} al. 1 LEx) – par une aliénation privée (ATF 122 II 250). Cette valeur dépend avant tout de critères objectifs dont un acheteur potentiel aurait tenu compte, à savoir d'éléments de nature juridique (zones d'affectation définissant les utilisations possibles) et de fait (situation, vue), mais également, cas échéant, de la possibilité de mieux utiliser l'immeuble si cette utilisation apparaît hautement vraisemblable dans un proche avenir (art. 20 al. 1 LEx). L'indemnisation représente uniquement la compensation de la valeur de l'immeuble exproprié; elle ne se détermine pas en fonction du coût d'un objet de remplacement (ATF 113 Ib 41 consid. 2a). Vu qu'elle doit être fixée en fonction de la situation qui aurait existé selon le cours ordinaire des choses *sans* l'expropriation, elle est indépendante des plus-values ou des moins-values que l'ouvrage de l'expropriant cause généralement au fonds exproprié (art. 20 al. 3, 1^{ère} phr. LEx).

Si en revanche l'expropriation ne porte que sur une partie de la surface d'un immeuble et rend l'utilisation de la partie restante plus difficile, cette moins-value doit être indemnisée en tant que telle (art. 19 let. b LEx). Une telle indemnité comprend tout dommage résultant de la perte ou de la diminution d'avantages influant sur la valeur vénale de la partie restante et que cette dernière aurait vraisemblablement conservés s'il n'y avait pas eu d'expropriation; les avantages particuliers pour l'exproprié résultant de l'entreprise de l'expropriant doivent être déduits (art. 22 al. 1 et 2 LEx). Quant aux autres préjudices indemnifiables (art. 19 let. c LEx), il s'agit de tous les préjudices que l'exproprié subit dans son patrimoine ordinaire, par opposition à ceux qu'il subit en relation avec le droit exproprié (HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, vol. I, Berne 1986, n. 196 ad art. 19 LEx). Il s'agira ainsi: des dépenses rendues nécessaires par l'expropriation, des dépenses que celle-ci a rendues inutiles, de la perte momentanée de revenus ou de bénéfiques d'exploitation ou de la perte de gains futurs, si elle est la conséquence adéquate de l'expropriation et apparaît comme hautement vraisemblable (par exemple: diminution de la clientèle suite à la suppression de places de parc sur la parcelle expropriée).

A teneur de l'art. 19^{bis} al. 1 LEx, la date déterminante pour le calcul de l'indemnité est le jour de l'audience de conciliation, soit en l'occurrence le 31 octobre 2007.

4.2 Le recourant critique tout d'abord l'indemnité annuelle de 140 francs qui lui est allouée à compter du 16 novembre 2007 en compensation de l'emprise temporaire sur sa parcelle (x).

Selon lui, le prix de référence d'un franc le m², sur lequel se base ici l'autorité inférieure – certes admissible s'agissant de son autre parcelle (y) utilisée à des fins agricoles – est trop bas s'agissant de "surfaces utilisables comme parking", dont le prix avoisinerait selon lui les 50 francs le m². Ce grief, qui n'est pas traité spécifiquement au sein du recours – les brefs motifs évoqués ressortent des "prétentions" du recourant devant la CFE du 22 janvier 2008 – n'est pas non plus chiffré : le poste y afférent est inclus dans le "montant additionnel" de 1'000'000 francs, montant englobant également les "pertes d'exploitation sur carrosserie et logement" et vraisemblablement aussi l'indemnité de dépréciation ("valeurs résiduelles"). Ce grief ne satisfait clairement pas aux exigences de motivation de l'art. 52 PA et peut être écarté pour cette seule raison.

Au demeurant, la décision attaquée est convaincante sur ce point. En effet, selon la jurisprudence, l'indemnité pour expropriation temporaire vise uniquement à réparer le dommage *effectif* causé au propriétaire par l'emprise; il est en principe indépendant de la valeur vénale du terrain occupé (HESS/WEIBEL, op. cit., n. 39 ad art. 19 LEx et les arrêts non publiés cités). Or à cet égard, le fait de fixer, faute de dommage allégué et prouvé, l'indemnisation à 1 fr. le m² et par an (valeur à la "location" en zone agricole), même pour une parcelle récemment déclassée en zone de développement 3, n'est pas arbitraire. Le recourant n'établit en tous les cas pas avoir subi un dommage supérieur. Il ne fait pas non plus état d'une autorisation de construire pour l'utilisation de sa parcelle comme parking; or aucune indemnité n'est due pour des droits et prétentions résultant d'actes illicites ou abusifs (art. 25 LEx).

4.3 Le recourant conteste ensuite la valeur vénale de 50 francs le m² retenue par l'autorité inférieure en rapport avec les emprises définitives sur ses deux parcelles. Se fondant sur l'expertise D._____ "Estimation d'un bien immobilier" du 9 janvier 2007 (ci-après expertise D._____), il affirme que le prix de ses parcelles n'est pas inférieur à 580 francs le m².

Pour déterminer la valeur vénale des parcelles du recourant au 31 octobre 2007 – soit après leur déclassement –, l'autorité inférieure s'est basée sur le plafond de 450 francs le m² fixé par le Département genevois des constructions et des technologies de l'information (DCTI) pour les terrains non bâtis déclassés de la zone agricole en zone de développement 2, 3 ou 4 (cf. directive PA/SI/001.03 "Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement" de la Direction générale du logement du 1^{er} août 2006). Elle a pondéré ce prix en fonction de la densité de population (0,79) dans le périmètre des Vergers où se trouvent les parcelles du recourant (cf. point presse du Conseil d'Etat du 3 octobre 2007, pièce 13 annexée au mémoire de réponse des intimés) pour aboutir au prix de 355 francs le m². Elle a ensuite tenu compte du fait que le recourant avait choisi de conserver les droits à bâtir afférents à ses parcelles – qu'elle a évalués à 305 francs le m² – pour aboutir au prix de 50 francs le m².

Ce calcul ne prête pas le flanc à la critique. Tout d'abord, et quoiqu'en dise le recourant, un tel contrôle de l'Etat sur les prix, qui vise à encourager la mise en valeur des bien-fonds tout en répondant aux besoins d'intérêt public présidant au déclassement – décidé ici en lien avec le projet de plan localisé de quartier (PLQ) "Les Vergers" finalement adopté le 6 avril 2011 –, est expressément prévu par l'art. 5 al. 3 de la loi cantonale générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 ([LGZD-GE, RS-GE L 1 35]; cf. art. 15 al. 1 de l'annexe au règlement d'application de la LGZD, L 1 35.04 et la directive citée, p. 1; cf. aussi JEAN-MARC SIEGRIST, Favre/Martenet/Poltier [éd.], La maîtrise publique du sol: Expropriation formelle, matérielle, Zurich/Bâle 2009, p. 41 ss, 56 s., qui cite notamment l'arrêt du Tribunal administratif du canton de Genève du 21 avril 1998 A/517/1997-TPE consid. 12).

Le recourant ne convainc pas non plus lorsqu'il affirme que ses terrains (en réalité seulement la parcelle [x]), qui sont visiblement équipés, bâtis et donc clairement "constructibles", ont *de facto* perdu depuis longtemps leur statut agricole, de sorte que l'autorité inférieure ne pouvait se fonder sur une telle "zone préexistante". Comme le relèvent à juste titre les intimés, un tel raisonnement, qui voudrait qu'un terrain devienne "constructible pour avoir été construit" – le recourant va jusqu'à invoquer le prix de 1'000 francs le m² valable pour les zones villa bâties –, est difficilement compatible avec le droit fédéral de l'aménagement du territoire. En effet, selon l'art. 14 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700), le mode d'utilisation du sol est réglé par les plans d'affectation, qui délimitent en premier lieu les zones à

bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (à Genève, cf. aussi les art. 11 ss de la loi du 4 juin 1987 d'application de la LAT [LaLAT, RS-GE L 1 30]). En principe, les zones agricoles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de dites zones. Si, à teneur des art. 16a et 24 ss LAT, des constructions sont néanmoins possibles et à supposer du reste que ces constructions respectent les conditions contenues dans ces dispositions, l'affectation de la zone demeure la même. C'est donc à bon droit que l'autorité inférieure s'est fondée sur le prix valable pour les terrains non bâtis en zone agricole, qui selon la note de bas de page n° 2 valent aussi pour les anciens terrains agricoles abritant des constructions à vocation administrative, commerciale ou agricole (la fourchette 180-300 fr. le m² valable en cas d'affectation artisanale aurait même été envisageable).

C'est également en vain que le recourant se fonde sur le prix avancé par l'expertise D._____. En effet, cette expertise, produite par les intimés, est antérieure de plusieurs mois à la fixation du prix de référence applicable par le Conseil d'Etat en octobre 2007 et ne pouvait donc le prendre en compte. Le recourant semble aussi oublier que le prix mentionné par l'expert D._____ – 580 fr. le m² – est un prix de référence qui aurait de toute manière encore dû être pondéré en fonction de divers facteurs. Ainsi, ce chiffre – l'expert le relève lui-même – ne tient pas compte du taux effectif d'occupation dans le périmètre concerné. Il englobe par ailleurs les droits à bâtir afférents aux parcelles, que le recourant a pourtant déclaré vouloir conserver; dès lors qu'il a conservé des droits, ils ne saurait prétendre à une indemnité qui engloberait précisément la valeur des dits droits.

4.4 Le recourant reproche ensuite à l'autorité inférieure d'avoir refusé de lui allouer une indemnité pour la dépréciation de la partie non expropriée de ses deux parcelles. A ce titre, il réclame un montant non chiffré lui aussi inclus dans le million de francs supplémentaire requis (cf. consid. 4.2 ci-dessus).

Comme on l'a vu ci-dessus (consid. 4.1), les art. 19 let. b et 22 LEx permettent à l'exproprié, en cas d'expropriation partielle, de recevoir une compensation si le solde (non exproprié) de sa parcelle subit une moins-value *du fait* de l'expropriation. Selon la jurisprudence, il peut s'agir d'avantages de fait ou d'éléments concrets ayant une influence sur la valeur vénale; un lien de causalité adéquate doit toutefois exister entre l'expropriation elle-même – à distinguer des effets de l'ouvrage de l'expropriant sur les fonds voisins – et une telle perte (ATF 114 Ib 321

consid. 3; ATF 106 Ib 381 consid. 2b et 3a; HESS/WEIBEL, op. cit., n. 20 ad art. 19 et n. 8 s. ad art. 22 LEx).

En l'occurrence, le recourant ne fait cependant état d'aucun désavantage particulier que risque de lui causer l'ouvrage des intimes et qui aurait pour conséquence de diminuer la valeur de ses parcelles (pour les pertes d'exploitation de l'atelier de carrosserie, cf. consid. 4.7). En fait, il reproche surtout à l'autorité inférieure – ou plutôt à son expert – d'affirmer que les parties restantes de ses parcelles subissent non pas une diminution mais bien une *augmentation* de valeur du fait qu'elles sont désormais intégrées au PLQ "(...)" dans le cadre duquel le recourant pourra faire valoir ses droits à bâtir. Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur cet argument. En effet, ni l'expert ni l'autorité inférieure n'imputent "l'avantage" susmentionné sur le montant de l'indemnité due; à juste titre dès lors que, pour des raisons d'égalité de traitement, l'imputation d'un tel avantage dit "général" est proscrite par l'art. 22 al. 1 LEx (cf. consid. 4.1 ci-dessus; HESS/WEIBEL, op. cit., n. 4 ad art. 22 LEx).

4.5 Le recourant s'en prend ensuite à la somme de 430'000 francs qui lui est allouée en compensation de la démolition de la station-service et du kiosque attenants sis sur la partie expropriée de sa parcelle (x). Il affirme que ce montant, repris tel quel de l'expertise judiciaire, ne tient pas compte de l'ensemble des installations de la station détruite, qui sont encore en très bon état, et s'écarte sans raison valable de celui de 1'350'000 francs retenu par l'expert D._____.

Ces arguments ne peuvent être suivis. C'est clairement à bon droit que dans son calcul, l'expert judiciaire a pris en compte les seules installations dont le recourant était propriétaire et qu'il louait à Y._____ SA (marquise métallique, "shop" et ses aménagements), à l'exclusion de celles qui avaient été financées par l'entreprise pétrolière elle-même (pompes, matériel d'exploitation, de contrôle et de surveillance; système d'encaissement), comme c'est l'usage dans ce type de commerce. Comme le relèvent en toute bonne logique les intimes, on ne peut en effet être exproprié de quelque chose dont on n'est pas propriétaire, ni recevoir une indemnité pour la perte d'un droit qu'on ne possède pas (HESS/WEIBEL, op. cit., n. 7 ad art. 5 LEx). En ce sens, l'autorité inférieure se devait également d'écarter l'expertise D._____ comme non probante. Cette expertise "privée", dont on a d'ailleurs vu qu'elle ne valait pas moyen de preuve, se base – c'est bien là son intérêt pour le recourant – sur le prix d'une station service *complète* (1'500'000 fr.).

Le recourant se plaint de ce que l'autorité de première instance a retenu – à l'instar de l'expert désigné – un taux de vétusté de 19,6% alors que l'expert D. _____ avait fixé un tel taux à 10%. Il ne démontre cependant en rien en quoi cette appréciation de la CFE serait insoutenable. Elle ne l'est pas aux yeux du présent Tribunal s'agissant d'installation certes en "bon état", comme le reconnaît l'expert judiciaire, mais datant de 1987. L'autorité inférieure pouvait donc s'y fier sans verser dans l'arbitraire.

4.6 Le recourant reproche également à l'autorité inférieure d'avoir refusé de lui allouer une indemnité pour les pertes d'exploitation qu'il subit du fait de la disparition de la station-service et du magasin attenant. Il réclame la somme de 754'560 francs à ce titre.

L'art. 19 let. c LEx permet on l'a vu à l'exproprié de réclamer une indemnité en cas de perte de gains futurs, si ces pertes sont la conséquence adéquate de l'expropriation et apparaissent comme hautement vraisemblables (cf. consid. 4.1). Sur ce point, les conclusions du recourant, très peu motivées – on ignore comment le recourant aboutit à la somme indiquée –, satisfont toutefois difficilement aux exigences de l'art. 52 PA. De toute manière - et si l'on excepte les loyers "perdus" et l'intéressement au chiffre d'affaires (revenus tirés des panneaux publicitaires), dont l'indemnité allouée tient déjà compte -, on ne voit pas quelle perte de "revenu" le recourant subit suite à la disparition de la station. En effet, l'on a vu que le recourant n'exploitait pas *lui-même* cette dernière mais louait certaines de ses infrastructures à une entreprise pétrolière. Sur ce point, le recours doit donc également être rejeté.

4.7 Le recourant conteste ensuite l'indemnité de 50'000 francs qui lui est allouée au titre de ses "pertes d'exploitation" liées à l'atelier de carrosserie. Il affirme en substance, en particulier dans ses observations finales du 26 août 2011, qu'il subit d'importantes nuisances du fait de l'ouvrage des intimes (suppression de l'accès direct à la carrosserie, absence d'ouverture directe sur le bureau, perte de lumière dans l'atelier, trottoir porté contre la façade), dont l'indemnité allouée ne tient pas suffisamment compte. Il ne chiffre pas le montant supplémentaire réclamé à ce titre, ce poste étant inclus dans le "montant additionnel" déjà mentionné d'un million de francs (cf. consid. 4.4 ci-dessus). Il réclame aussi la somme additionnelle de 50'000 francs, cette fois pour la "valeur ateliers".

De nouveau, les conclusions du recourant sont confuses et fort peu motivées. Sur ce point, la décision attaquée n'est certes pas des plus claires non plus. Ainsi, s'écartant de l'avis de l'expert, elle retient une "perte d'exploitation de l'atelier" de 50'000 francs du fait que l'accès à la maison-atelier – louée et exploitée par un tiers carrossier – ne sera plus possible par la route de Meyrin. Ce faisant, elle déclare toutefois se rallier à l'expert D._____, pour qui cette somme correspond à la "valeur vénale de l'atelier adossé" à la maison.

Point n'est besoin toutefois de démêler cette contradiction. En effet, le recourant, qui n'exploite pas lui-même la carrosserie sise sur son fonds, ne peut prétendre – cas excepté (non invoqué) de la baisse de loyer – à aucune perte d'exploitation en relation avec cette dernière. Son bien n'étant pas touché par l'expropriation, il peut encore moins réclamer l'équivalent de la valeur vénale de ladite carrosserie et/ou de ses annexes. Reste une possible dépréciation du bâtiment du fait de l'emprise voisine. Sur ce point, le recours, qui se limite à quelques allusions, ne satisfait clairement pas à l'exigence de motivation de l'art. 52 PA. A tout le moins, le recourant n'établit nullement qu'il subit un dommage supérieur à 50'000 francs en relation avec la "maison-carrosserie" et ses annexes sises sur sa parcelle (x).

4.9 Le recourant conclut enfin au versement de la somme (supplémentaire) de 500'000 francs pour les "pertes résultant de la procédure d'indemnisation", qui selon lui se prolonge pour des raisons inadmissibles et l'empêche – faute de rentrées financières – de poursuivre son exploitation agricole. Il reconnaît toutefois que le montant requis ne correspond pas à un dommage proprement dit puisqu'il s'agira en définitive, avec l'argent obtenu, "d'apporter une plus-value à son exploitation".

De telles conclusions, formulées pour la première fois devant le Tribunal de céans, ne sont pas recevables. Comme le relèvent à juste titre les intimés, le recourant avait de toute manière la possibilité de se financer autrement. L'art. 19^{bis} al. 2 LEx permet en effet à l'exproprié de demander à la CFE de lui verser immédiatement une somme équivalente au montant probable de l'indemnité pour la valeur vénale.

Au vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

5.

Dans le cadre de litiges liés à l'expropriation, la question des frais et dépens est réglée par les art. 114 ss LEx (arrêts du Tribunal administratif fédéral A-4676/2007 du 11 décembre 2007 consid. 8 et A-996/2007 du 9 août 2007 consid. 7, ainsi que les références citées).

A teneur de l'art. 116 LEx, les frais et dépens sont en principe mis à la charge de l'expropriant. Lorsque les conclusions de l'exproprié sont entièrement rejetées, la répartition peut toutefois être effectuée différemment. Dans tous les cas, les frais sont mis à la charge de la partie qui les a provoqués. Dans le cadre de leur réponse, les intimés concluent à ce que les frais et dépens de la présente procédure soient mis à la charge du recourant, estimant que les prétentions de ce dernier sont abusives, respectivement nettement exagérées.

Il est difficile, dans le cadre de cette affaire, de déterminer dans quelle mesure le recourant lui-même pouvait être conscient du fait que ses prétentions pourraient être jugées comme abusives ou nettement exagérées: il se basait en effet sur une expertise privée, soit sur l'appréciation d'une personne dont on peut penser qu'il lui avait fait confiance, puisqu'il lui avait confié un mandat. Il est exact également que certaines considérations émises par le recourant en particulier en matière d'aménagement du territoire sont relativement audacieuses. Elles n'atteignent cependant pas encore – vu la pratique large du Tribunal de céans – le degré de témérité nécessaire pour faire supporter les frais de la présente cause au recourant.

En l'espèce, les frais de la présente cause, fixés à 2'000 francs, seront donc mis à la charge des intimés.

Cela étant, dans ces conditions, il n'y a en revanche pas de motif d'accorder une indemnité de dépens au recourant, qui d'ailleurs succombe en totalité et dont les conclusions ne sont pas toutes recevables (arrêts du Tribunal fédéral 1E.20/2005 du 6 mai 2006 consid. 4, 1E.1/2006 du 12 avril 2006 consid. 11 et 1E.16/2005 du 14 février 2006 consid. 6).

Quant aux intimés et pour tenir compte de la règle générale exprimée à l'art. 116 LEx, des dépens ne leur seront pas alloués non plus bien qu'ils aient eu gain de cause.

Par ces motifs, le Tribunal administratif fédéral prononce :

1.

Pour autant que recevable, le recours est rejeté.

2.

Les frais de procédure, d'un montant de 2'000 francs, sont mis à la charge des intimés. Ceux-ci s'en acquitteront dans les 30 jours dès l'entrée en force du présent arrêt. Un bulletin de versement leur sera envoyé à cet effet ultérieurement.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est adressé:

- au recourant (Acte judiciaire)
- aux intimés (Recommandé)
- à l'autorité inférieure (Recommandé)

La présidente du collège :

La greffière :

Claudia Pasqualetto Péquignot

Myriam Radoszycki

Indication des voies de droit :

La présente décision peut être attaquée devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par la voie du recours en matière de droit public, dans les trente jours qui suivent la notification (art. 82 ss, 90 ss et 100 de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral [LTF, RS 173.110]). Le mémoire doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. La décision attaquée et les moyens de preuve doivent être joints au mémoire, pour autant qu'ils soient en mains du recourant (art. 42 LTF).

Expédition: