

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

1C\_207/2016

Arrêt du 13 septembre 2016

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Fonjallaz, Président,  
Merkli et Kneubühler.  
Greffier : M. Kurz.

Participants à la procédure

1. A.A. \_\_\_\_\_,
2. B.A. \_\_\_\_\_,
3. C.A. \_\_\_\_\_,
4. D.A. \_\_\_\_\_,

tous les quatre représentés par  
Me Damien Bender, avocat,  
recourants,

contre

Commune de Bagnes,  
Commission d'estimation en matière d'expropriation du canton du Valais.

Objet

expropriation,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour de droit public, du 24 mars 2016.

Faits :

A.

A.A. \_\_\_\_\_, B.A. \_\_\_\_\_ et C.A. \_\_\_\_\_, ainsi que D.A. \_\_\_\_\_ (ci-après: les consorts A. \_\_\_\_\_) sont copropriétaires de la parcelle n° 977 située le long du chemin de la Morintse à Verbier. D'une surface de 838 m<sup>2</sup>, la parcelle est colloquée en zone touristique moyenne densité T3. Il s'y trouve un chalet d'une emprise au sol d'environ 150 m<sup>2</sup>. Le long du chemin de la Morintse, la parcelle est bordée dans sa partie aval par une barrière en traverses de chemin de fer ainsi qu'un cordon boisé et, en amont, par une simple barrière.

Au mois de février 2012, la commune de Bagnes a mis à l'enquête le réaménagement du chemin de la Morintse afin notamment de l'élargir légèrement et d'acquérir les surfaces se trouvant en mains privées. Le projet nécessitait 40 m<sup>2</sup> d'emprise sur la parcelle n° 977 pour la chaussée elle-même ainsi que pour l'espace libre supplémentaire exigé par la loi cantonale sur les routes. Le 5 mars 2014, le Conseil d'Etat du canton du Valais a approuvé les plans d'exécution, déclaré les travaux d'intérêt public et rejeté l'opposition formée par les consorts A. \_\_\_\_\_. Cette décision a été confirmée sur recours, le 3 octobre 2014, par la Cour de droit public du Tribunal cantonal valaisan.

B.

Par décision du 8 octobre 2015, la Commission d'estimation du canton du Valais (ci-après: la commission) a fixé à 1'700 fr. le m<sup>2</sup> l'indemnité d'expropriation, montant réduit de moitié en cas de report de densité. Les aménagements extérieurs n'étaient pas indemnisés, leur remplacement étant intégralement pris en charge par la commune dans le cadre de la réalisation du projet. La commission a écarté les prétentions des expropriés qui demandaient notamment: la création d'une servitude de passage à la place de l'expropriation; une indemnité de 5'000 fr./m<sup>2</sup>; le maintien de la haie et des arbres en limite de propriété ou une indemnité de 630'000 fr. pour dévaluation de la

parcelle en cas de suppression de cet écran protecteur; une indemnité de 20'000 fr. pour les nuisances du chantier.

C.

Agissant séparément, les consorts A. \_\_\_\_\_ ont saisi la Cour de droit public, en reprenant leurs prétentions puis en les adaptant aux conclusions d'une expertise privée, demandant 4'200 fr./m<sup>2</sup> d'indemnité d'expropriation et 575'000 fr. pour la suppression du cordon boisé.

Par arrêt du 24 mars 2016, la Cour de droit public a joint et rejeté les recours. Une violation du droit d'être entendu (accès au dossier limité à des copies) avait pu être réparée en instance de recours. Le dossier contenait une liste de transactions produite par le cadastre, ainsi que quatre affaires d'expropriation pour des objets similaires à Verbier. La commission pouvait s'y référer même si ces affaires n'avaient pas donné lieu à des recours. Sur le fond, la partie expropriée de la parcelle des recourants se trouvait dans l'alignement routier préexistant, et n'avait dès lors pas la valeur d'un terrain constructible. Ni l'initiative populaire (adoptée en 2012) ni la loi sur les résidences secondaires (non encore en vigueur au jour de la fixation de l'indemnité) n'avaient d'influence sur l'évolution des prix. La comparaison avec 26 transactions effectuées à Verbier entre 2010 et 2015 aboutissait à une moyenne de 1'800 fr. le m<sup>2</sup>. Le fait que ces transactions aient été fournies par le cadastre, qui dépendait de l'expropriante, n'enlevait rien à leur valeur probante. En dépit des critiques à l'égard de cette méthode statistique (notamment en raison des grandes disparités dans les prix), les circonstances concrètes (faible taux

d'occupation de la parcelle, faible emprise de la surface expropriée, empiètement de la chaussée existante) et la comparaison avec d'autres cas d'expropriation similaires confirmaient l'évaluation retenue. Le cordon boisé le long de la route, situé au-delà des distance légales, ne devait pas être supprimé ou déplacé; les aménagements touchés par les travaux (suppression ou déplacement de poteaux) seraient pris en charge par la commune et ne donnaient pas lieu à indemnisation.

D.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A.A. \_\_\_\_\_, B.A. \_\_\_\_\_ et C.A. \_\_\_\_\_ ainsi que D.A. \_\_\_\_\_ demandent au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt cantonal en ce sens que l'indemnité d'expropriation est fixée à 4'200 fr. le m<sup>2</sup> ainsi qu'à 575'000 fr. pour la suppression de l'écran protecteur. Subsidiairement, ils concluent à l'annulation de l'arrêt cantonal et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision au sens des considérants.

La cour cantonale a renoncé à se déterminer. La commune de Bagnes se réfère à l'arrêt attaqué et conclut au rejet du recours, en relevant qu'elle avait renoncé à un appel à contribution.

Considérant en droit :

1.

La voie du recours en matière de droit public au sens de l'art. 82 let. a LTF est ouverte contre une décision en matière d'expropriation fondée sur le droit cantonal, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants, propriétaires expropriés, ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal et sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué, qui leur alloue une indemnité largement inférieure à celle qu'ils avaient requise. Ils ont donc la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Pour le surplus, les autres conditions de recevabilité sont remplies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2.

Invoquant une première violation de leur droit d'être entendus, les recourants critiquent la manière dont a été établie la liste des 26 transactions concernant des terrains dans le secteur de Verbier entre 2010 et 2015. Ils estiment qu'il ne s'agirait que d'une infime partie des ventes conclues à Verbier. Le teneur du cadastre, employé de la commune, n'aurait pas expliqué selon quels critères ces transactions avaient été choisies, et les recourants auraient demandé en vain une liste exhaustive. La commission a pour sa part retenu quatre affaires qui lui avaient été soumises, sans expliquer en quoi consisterait la similitude avec la présente cause et sans tenir compte des spécificités de la parcelle des recourants. Les recourants auraient demandé une expertise par un spécialiste de l'immobilier à Verbier, mais la cour cantonale n'aurait pas tenu compte de cette demande, tout en considérant que l'évaluation de la commission était critiquable.

2.1. Consacré à l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves

essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 I 86 consid. 2.2 p. 89; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299). L'art. 17 LPJA, également invoqué par les recourants, offre des garanties similaires.

2.2. S'appuyant sur la liste produite par le cadastre, la cour cantonale a constaté que les prix pratiqués dans la station était d'une grande disparité, puisqu'ils fluctuaient entre 300 fr. et 5050 fr. le m<sup>2</sup>. La liste en question mentionne "les prix des transactions sur Verbier depuis 2010", avec le n° de la parcelle, la zone, le prix au m<sup>2</sup> et la surface concernée. Rien ne permet de penser, comme le sous-entendent les recourants, que cette liste produite par un service officiel pour les besoins d'une procédure d'expropriation, serait incomplète. La cour cantonale a estimé que la moyenne des prix opérée par la commission (soit 1'800 fr./m<sup>2</sup>) n'était pas absolument fiable: on ignorait pour quelle raison elle avait fixé à 4'000 fr. le seuil à partir duquel les prix étaient considérés comme spéculatifs; un prix de 300 fr./m<sup>2</sup>, qui constituait manifestement un prix de bradage, n'avait pas été écarté; la liste du cadastre ne renseignait pas non plus sur les caractéristiques des terrains (situation, constructions, contexte spéculatif).

La cour cantonale a toutefois considéré que, dans son résultat, l'évaluation opérée en première instance pouvait être confirmée. La portion expropriée devait être estimée selon les principes applicables aux avant-terrains. Elle se trouvait en effet déjà partiellement occupée par la route et se situait intégralement à l'intérieur de l'alignement routier. Par nature inconstructible, elle ne constituait qu'une faible portion (1/21) de la surface totale de la parcelle, laquelle présentait un grand dégagement autour du chalet. L'expropriation n'occasionnait ainsi aucun changement notable pour les recourants. Dès lors, s'il fallait retenir le prix prétendu par les recourants de 4'200 fr./m<sup>2</sup> pour la parcelle, un abattement des deux tiers se justifiait, de sorte que l'indemnité s'élèverait à 1'400 fr./m<sup>2</sup>. Dans les cas d'expropriation formelle lors de la réfection du chemin des Fées en 2012 (à quelque 250 m du chemin de la Morinste), l'indemnité avait été fixée à 1'600 fr./m<sup>2</sup>. En définitive, le montant de 1'700 fr./m<sup>2</sup> paraissait plutôt favorable aux recourants. La cour cantonale a toutefois renoncé à réformer à la baisse la décision de première instance afin de ne pas créer d'inégalité de traitement avec les autres parcelles également concernées.

2.3. Sur le vu de la motivation détaillée retenue par la cour cantonale, il apparaît que la liste obtenue auprès du cadastre ne constitue pas un élément à lui seul pertinent. Les objections soulevées par les recourants à ce propos sont dès lors sans fondement puisque la cour cantonale s'est fondée sur un prix bien plus élevé, revendiqué par les recourants eux-mêmes, puis a procédé à la déduction applicable aux avant-terrains, ce que les recourants contestent en vain (cf. consid. 3.3 ci-dessous). L'arrêt attaqué satisfait ainsi pleinement à l'obligation de motiver.

2.4. La garantie constitutionnelle du droit d'être entendu n'empêche par ailleurs pas l'autorité de refuser d'instruire sur un point particulier lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299 et les références citées). En l'occurrence, sur le vu des éléments pertinents retenus par la cour cantonale, celle-ci pouvait à juste titre se dispenser de procéder à l'expertise réclamée par les recourants. La cour cantonale s'est d'ailleurs aussi exprimée à propos de l'expertise privée produite par les recourants en relevant que celle-ci procédait à une estimation d'ensemble de la parcelle sans tenir compte des spécificités de la surface expropriée. Le premier grief tiré du droit d'être entendu doit dès lors être écarté.

### 3.

Les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'établissement des faits. Se référant à leur propre expertise, ils estiment que la méthode comparative/statistique ne pourrait être appliquée compte tenu du caractère peu liquide et des grandes différences entre les différents biens immobiliers. Ils reprochent à l'arrêt attaqué de ne pas se prononcer sur ladite expertise, tout en considérant que la méthode statistique avait été mal appliquée par l'instance précédente. La cour cantonale aurait ainsi fait fi des particularités de la parcelle et de la plus-value apportée par la surface expropriée, qui comporte un rideau d'arbres jouant le rôle d'écran protecteur.

3.1. Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), à moins que ceux-ci n'aient été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF. La correction du vice doit être susceptible d'influer sur le sort de la cause (cf. art. 97 al. 1 LTF; ATF 141 II 14 consid. 1.6 p. 24; 137 I 58 consid. 4.1.2

p. 62). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision ou lorsqu'elle tire des constatations insoutenables des éléments recueillis (ATF 134 V 53 consid. 4.3; 129 I 8 consid. 2.1; 118 la 28 consid. 1b et les arrêts cités).

3.2. En l'occurrence, le grief des recourants, qui porte sur le mode d'estimation de leur parcelle, est davantage un grief de droit que de fait. Le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral n'en est pas moins limité à l'arbitraire. En effet, s'il jouit d'un pouvoir d'examen libre lorsque le principe même de l'indemnisation est en jeu ou lorsque la question litigieuse porte sur la constitutionnalité du droit cantonal déterminant au regard de l'exigence d'une pleine indemnité posée à l'art. 26 al. 2 Cst., le Tribunal fédéral se limite à l'arbitraire si le recourant critique simplement, comme en l'espèce, l'application du droit cantonal qui régit le mode de fixation de l'indemnité ou les méthodes d'estimation utilisées et le résultat de l'estimation (cf. ATF 122 I 168 consid. 2c p. 173; 119 la 21 consid. 1a p. 25; 112 la 198 consid. 1b p. 201 et les arrêts cités). Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte ainsi de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière

instance que si elle est insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement préférable - paraît possible (ATF 141 I 172 consid. 4.3.1 p. 177; 137 I 1 consid. 2.4 p. 5). En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables; encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 141 I 49 consid. 3.4 p. 53 et les arrêts cités).

3.3. Le Tribunal cantonal a reconnu, pour des motifs différents de ceux avancés par les recourants, que la méthode statistique était d'une application délicate en l'occurrence, compte tenu de la très grande disparité des prix. Cela étant, il s'est fondé sur la valeur la plus haute de l'estimation, soit celle de 4'200 fr./m<sup>2</sup> revendiquée par les recourants eux-mêmes sur la base de leur expertise privée. L'argumentation développée à propos de la méthode d'évaluation tombe dès lors à faux. Les recourants critiquent également la réduction de deux tiers de la valeur de la surface expropriée, en raison de sa fonction d'avant-terrain. Ils relèvent que la jurisprudence ne permet une réduction que de l'ordre de 25 à 50%. Sur ce point également, l'arrêt attaqué échappe au grief d'arbitraire: la jurisprudence retient en effet que, pour les terrains se trouvant entièrement dans un alignement routier et donc inconstructibles - ce qui est le cas de la partie expropriée en l'espèce -, une indemnisation au quart de la valeur vénale est admissible (arrêt 1C\_239/2012 du 7 septembre 2012, consid. 5.3). L'estimation litigieuse, au tiers de la valeur du bien-fonds, correspond ainsi à la pratique. La question de la plus-value apportée par le rideau d'arbres est examinée ci-dessous.

#### 4.

Dans un second grief de violation de leur droit d'être entendus, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir considéré que la haie d'arbres bordant la parcelle le long de la route se situait au-delà de la distance de 1,2 m qui, selon l'art. 55 RCC, doit demeurer libre, et que cet écran ne serait dès lors pas supprimé. La commune avait déclaré qu'elle prendrait en charge le déplacement des aménagements touchés par l'expropriation, soit uniquement des poteaux. Or, selon le rapport du géomètre produit le 28 janvier 2016, les barrières ainsi qu'une grande partie des plantations seraient situées dans l'espace libre, ce qui serait confirmé par un schéma correspondant au plan routier approuvé. L'arrêt attaqué ne tiendrait pas compte de ces pièces. Ainsi soulevé, le grief relève davantage de l'établissement des faits et doit être examiné sous cet angle.

4.1. La cour cantonale a reconnu que la perte d'un écran protecteur devait en principe être indemnisée en application de l'art. 13 let. b LEx. Elle a considéré que le photomontage réalisé par la commune dans le cadre de la procédure d'approbation des plans indiquait, pour la parcelle n° 977, uniquement des poteaux à supprimer ou à déplacer et ne mentionnait nullement la suppression des plantations, notamment le cordon boisé. Cette rangée d'arbres se situait, selon la cour cantonale, "indubitablement au-delà de la limite de l'espace libre fixée par l'art. 169 al. 1 et 2 ch. 1 LR (en rose sur le schéma) et au-delà de la distance de 1m 20 prévue par l'art. 55 let. c RCC".

4.2. Selon l'art. 166 al. 1 de la loi cantonale sur les routes (LR), les murs et clôtures ne peuvent être

construits, rétablis ou exhausés à moins de 1m 20 du bord de la chaussée le long des voies publiques cantonales et de 60 cm le long des autres voies publiques. L'art. 166 al. 5 LR permet à l'autorité compétente d'accorder des dérogations. S'agissant des haies vives, la distance est de 1m 50 pour les routes cantonales et de 90 cm pour les autres voies publiques (art. 169 al. 2 LR). Des dérogations sont également possibles (art. 169 al. 3 LR).

4.3. Selon le profil type établi dans la procédure d'approbation, la distance séparant la chaussée des murs et clôtures est de 60 cm. Cela ressort également du profil P6 qui concerne spécifiquement la parcelle des recourants. Il ressort par ailleurs des plans au dossier et du photomontage réalisé par la commune que la nouvelle route doit passer, comme l'actuelle, au ras de la barrière constituée de traverses de chemin de fer, celle-ci se situant clairement dans l'espace qui doit demeurer libre en vertu de la LR. Le document 5 du projet d'aménagement (situation projetée - Caprice/Fleurettes) mentionne également les poteaux comme étant à supprimer ou à enlever, et la barrière située de l'autre côté de l'accès comme étant à déplacer aux frais de la commune. En revanche, la haie d'arbres, mentionnée sur le profil P6 et figurant sur le photomontage en-deçà de l'espace libre selon la LR, n'est pas mentionnée comme devant être enlevée ou remplacée. L'arrêt attaqué se réfère aussi à un arrêt rendu le 3 octobre 2014 selon lequel les haies irrégulières ne concernaient pas la parcelle des recourants. Les photos auxquelles ces derniers se réfèrent ne permettent pas de revenir sur cette appréciation, pas plus que le rapport de géomètre dont le plan annexé ne mentionne pas l'emplacement des plantations. L'arrêt attaqué ne souffre dès lors d'aucun arbitraire à cet égard.

Les recourants mentionnent enfin l'existence d'un " sac-dépotoir " prévu dans le gabarit d'espace libre. Outre que cet élément est souterrain, on ne voit pas en quoi il pourrait influencer le montant de l'indemnité d'expropriation.

L'arrêt attaqué ne viole dès lors pas le droit d'être entendu, respectivement n'est entaché d'aucun arbitraire sur ce point également.

5.

Sur les vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Conformément à l'art. 66 al. 1 LTF, les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants qui succombent.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

Le présent arrêt est communiqué au mandataire des recourants, à la Commune de Bagnes, à la Commission d'estimation en matière d'expropriation et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour de droit public.

Lausanne, le 13 septembre 2016

Au nom de la Ire Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Fonjallaz

Le Greffier : Kurz