

Par arrêt du 13 septembre 2016 (1C_207/2016), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière de droit public interjeté par W_____ contre ce jugement.

A1 15 231

A1 15 232

A1 15 233

A1 15 234

ARRÊT DU 24 MARS 2016

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

Composition : Thomas Brunner, président ; Jean-Bernard Fournier et Christophe Joris, juges ; Isis Lambiel, greffière ad hoc

en les causes

1. W_____
2. X_____
3. Y_____
4. Z_____, tous représentés par Maître M_____

contre

COMMISSION D'ESTIMATION EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION, autorité attaquée,
et **ADMINISTRATION COMMUNALE DE N_____**, autre autorité

(expropriation partielle de la parcelle n° xxx1 sur commune de N_____)

recours de droit administratif contre les décisions du 8 octobre 2015

Faits

A. En février 2012, la commune de N_____ a mis à l'enquête publique des travaux de réaménagement du chemin A_____, à B_____. Le projet prévoyait notamment la réfection complète de cette voie publique municipale sur une longueur de 430 m et une largeur de 3 m 20 à 4 m. La chaussée actuelle étant partiellement sise sur des propriétés privées, il s'agissait aussi d'acquérir les portions d'ouvrage en mains privées et de réactualiser la situation cadastrale.

Ce projet a suscité plusieurs oppositions, dont celle de Z_____, W_____ et Y_____ et X_____ (W_____ et consorts), copropriétaires chacun d'un quart de la parcelle n° xxx1, bien-fonds de 836 m², contigu au chemin qui lui sert d'accès sur sa limite ouest ; cet immeuble sera amputé d'une surface de 40 m² en raison des travaux. Sur cette parcelle existent un chalet ainsi que des aménagements extérieurs, soit un jardin et des plantations, dont une rangée d'arbres du côté du chemin A_____.

Le 5 mars 2014, le Conseil d'Etat a rejeté les oppositions et approuvé les plans d'exécution que lui avait présentés la commune de N_____. W_____ et consorts ont été déboutés de leur recours contre cette décision par arrêt de céans du 3 octobre 2014, lequel confirmait la conformité du projet aux principes de l'intérêt public et de la proportionnalité (ACDP A1 14 144 consid. 3).

B. Lors de la visite des lieux du 8 juillet 2015 organisée par la Commission d'estimation désignée par le bureau du collège d'experts (ci-après : la Commission), le mandataire de W_____ et consorts a déposé une détermination écrite, requérant notamment que la haie et les arbres soient maintenus en limite de propriété avec la route, que les droits à bâtir soient maintenus, que les limites de propriété actuelles soient maintenues par le biais d'une servitude de distance, que soit préférée à une expropriation la constitution d'une servitude de passage en faveur de la commune et qu'une bordure d'une hauteur minimum de 15 cm par rapport à la chaussée soit réalisée sur toute la longueur de la parcelle n° xxx1. En cas de maintien de l'expropriation, W_____ et consorts ont demandé le versement de plusieurs indemnités, à savoir 5000 fr./m² au minimum pour la surface expropriée, 630 000 fr. au minimum pour la perte de valeur de la parcelle consécutive à l'obligation d'abattre la haie et les arbres et 20 000 fr. pour les nuisances provoquées par les travaux.

Le 8 octobre 2015, la Commission a fixé l'indemnité pour le terrain exproprié à 1700 fr./m² et à 850 fr./m² en cas de report de densité. Pour établir la valeur vénale des terrains, la Commission a indiqué avoir obtenu du cadastre de N_____ les prix pratiqués entre 2010 et 2015 dans des secteurs de B_____ plus ou moins identiques. Elle s'est également référée à plusieurs indemnités d'expropriation allouées dans la station entre 2012 et 2014. En revanche, la Commission a refusé toute indemnisation pour les nuisances ainsi que pour les aménagements extérieurs, retenant que les frais inhérents à leur déplacement seraient intégralement pris en charge par la commune. Pour le surplus, elle a estimé que les autres demandes formulées par W_____ et consorts ne relevaient pas de sa compétence.

C. Le 12 novembre 2015, les recourants ont conclu céans, principalement, à ce que la décision du 8 octobre 2015 soit annulée, que la surface expropriée soit indemnisée à raison de 5000 fr./m², qu'un montant de 630 000 fr. leur soit versé pour la suppression de l'écran protecteur et que les droits à bâtir de la portion de terrain visée par l'expropriation soient maintenus en faveur de la parcelle n° xxx1, le tout sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, les recourants ont demandé que la décision du 8 octobre 2015 soit annulée et le dossier renvoyé à la Commission pour nouvelle décision, toujours sous suite de frais et dépens.

En substance, les recourants invoquent tout d'abord la violation du droit d'être entendu. En effet, la Commission les aurait uniquement autorisés à photographier les pièces de son dossier, ce qui ne permettait pas d'en effectuer des copies lisibles. En outre, ils relèvent qu'aucune trace des prix pratiqués entre 2010 et 2015 ne figure au dossier, que la décision attaquée est motivée de manière insuffisante et qu'aucune explication n'est donnée quant aux quatre affaires d'expropriation auxquelles s'est référée la Commission. Qui plus est, ces décisions n'avaient pas fait l'objet de recours et ne pouvaient valoir jurisprudence. Par ailleurs, les recourants invoquent la violation des critères d'indemnisation. A cet égard, ils considèrent que la Commission n'a pas suivi la méthode comparative/statistique arrêtée par le Tribunal fédéral, car elle s'était limitée à se référer à quatre de ses décisions ainsi qu'aux prix transmis par le teneur du cadastre de N_____. En outre, le montant de 1700 fr./m² ne correspondait pas à la valeur vénale de la parcelle n° xxx1. Les recourants reprochent également à la Commission de ne pas avoir constaté la dépréciation de la partie non expropriée, ce qui aurait dû conduire à l'octroi d'une indemnité supplémentaire. Enfin, ils soutiennent que la Commission aurait dû prendre en considération leurs autres demandes concernant notamment la constitution d'une servitude de passage et d'une servitude de dis-

tance, le maintien du blindage constitué de traverses de chemin de fer et la problématique de la signalisation des panneaux routiers.

Le 23 novembre 2015, la commune de N_____ a déposé son dossier et a conclu au rejet du recours. Elle a indiqué faire entièrement confiance à la détermination de la Commission, tout en rappelant que, dans le cadre de ce projet, le Conseil communal avait décidé de ne pas faire d'appel à contribution.

Le 15 décembre 2015, la Commission d'estimation a déposé son dossier et a renoncé à répondre au recours.

Le 29 décembre 2015, les recourants ont déposé une nouvelle détermination accompagnée de deux expertises privées, l'une réalisée par le bureau d'ingénieurs et géomètres C_____ SA et intitulée « Rapport sur l'emprise de l'aménagement routier projeté », l'autre réalisée par D_____ SA et intitulée « Rapport d'expertise immobilière ». Cette dernière estime la valeur vénale du terrain à 4200 fr./m² selon la méthode de l'incidence foncière (p. 20). Concernant le montant de l'indemnité fixée par la Commission, les recourants soulèvent qu'aucun élément n'établirait que la liste communiquée par le teneur du cadastre est exhaustive et que ce dernier n'explique pas en fonction de quels critères ces transactions ont été sélectionnées. Ainsi, la décision de la Commission se fonderait sur des éléments non étayés. En outre, la méthode comparative ne serait pas pertinente au vu de l'entrée en vigueur de la Lex Weber, le 1^{er} janvier 2016, laquelle générerait une valeur à la hausse pour le chalet des recourants. Enfin, au vu du résultat de l'expertise privée réalisée par D_____ SA, les recourants ont adapté leurs conclusions en requérant le montant de 4200 fr./m² pour la surface expropriée et 575 000 fr. pour la dépréciation de la parcelle suite à la suppression du cordon boisé.

Le 11 février 2016, la commune de N_____ a renvoyé à son préavis du 23 novembre 2015 et a renoncé à se déterminer pour le surplus.

Le 16 février 2016, la Commission a renoncé à formuler des remarques complémentaires, tout en renvoyant aux considérants évoqués dans ses décisions.

Considérant en droit

1.1 En tant que copropriétaires de la parcelle n° xxx1 et destinataires de la décision du 8 octobre 2015, les recourants sont atteints par ce prononcé et ont un intérêt à son annulation au sens des articles 42 al. 2 de la loi du 8 mai 2008 sur les expropriations (LEx ; RS/VS 170.1) et 44 al. 1 let. a de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6). Leurs mémoires satisfont au surplus aux exigences de forme et de délai (art. 80 al. 1 let. b-c, 46, et 48 LPJA).

1.2 Les quatre recours formés (A1 2015 231 à 234) concernent une situation de fait identique, portent sur des questions juridiques communes et comprennent des écritures semblables, ce qui justifie de les réunir et de les liquider dans un seul jugement (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 11b al. 1 LPJA).

2.1 L'autorité établit d'office les faits sans être limitée par les allégations et les offres de preuve des parties. Celles-ci ont le droit de participer à la procédure probatoire et de présenter leurs moyens de preuve. Ceux-ci seront pris en considération dans la mesure où ils paraissent propres à favoriser l'établissement des faits (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Il est donc loisible à l'autorité de rejeter une offre de preuve si elle estime, de façon non arbitraire, que la preuve offerte n'est pas susceptible de fonder ou de modifier son point de vue dans la cause pendante devant elle. Ainsi, une inspection des lieux n'est propre à l'élucidation de l'état de fait et ne doit être ordonnée de ce chef que si la situation ne peut être éclaircie autrement (J.-C. Lugon, Quelques aspects de la loi valaisanne sur la procédure et la juridiction administratives, in RDAF 1989/4 p. 237 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_329/212 du 27 novembre 2012 consid. 4 et les références).

2.2 En l'espèce, la commune et la Commission ont déposé leur dossier respectivement les 23 novembre et 15 décembre 2015, de sorte que la demande des recourants en ce sens est satisfaite. Ces dossiers sont complets et comportent, en particulier, des plans et photographies qui permettent de se représenter les lieux. La Cour peut donc renoncer à procéder à une vision locale, ce moyen de preuve apparaissant superflu.

3. Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent à la Commission de les avoir uniquement autorisés à prendre des photographies des pièces lors de la consultation du dossier, de ne pas y avoir fait figurer les prix pratiqués entre 2010 et

2015, ni donné d'explication quant aux quatre affaires d'expropriation sélectionnées à titre comparatif. En outre, la Commission aurait motivé sa décision de manière insuffisante.

3.1 Le droit d'être entendu que garantit l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) comprend celui de prendre connaissance du dossier et 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 (cf. p. ex. ACDP A1 2009 167 du 12 mai 2010 consid. 3, confirmé in arrêt du Tribunal fédéral 1C_321/2010 du 24 mars 2011 consid. 3 et les références ; T. Tanquerel, Manuel de droit administratif, n^{os} 1541 ss p. 512 ss). En procédure administrative valaisanne, le droit d'accès au dossier est concrétisé à l'article 25 alinéa 1 LPJA qui prévoit que la partie ou son mandataire a le droit de consulter le dossier de l'affaire administrative en cause au siège de l'autorité ou auprès de l'office que celle-ci désigne pour autant que cet envoi ne provoque pas de charges excessives.

La violation du droit d'être entendu est un vice formel de procédure qui, en principe, doit conduire à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'instance inférieure pour que celle-ci rende une nouvelle décision après avoir réparé le vice de procédure en question. Toutefois, celui-ci peut être guéri devant l'instance de recours, auquel cas la décision querellée n'a pas forcément à être annulée. Cette guérison est possible, même lorsqu'il s'agit d'une violation grave du droit d'être entendu, quand le renvoi à l'instance précédente ne constituerait qu'un procédé formaliste oiseux et conduirait ainsi à des retards inutiles, incompatibles avec les intérêts de la partie concernée à un prompt jugement de la cause (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 et les références ; v. aussi T. Tanquerel, op. cit., n^{os} 1553 ss p. 516 ss).

3.2 En l'espèce, la Commission a autorisé les recourants à photographier les pièces de son dossier, mais a en revanche refusé qu'ils en fassent des copies. Si violation du droit d'être entendu il y a eu, il faut considérer que celle-ci a été guérie par la possibilité donnée au recourant de consulter le dossier et de se prononcer sur son contenu en procédure de recours, étant précisé que la Cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen équivalent à celui de la Commission pour les questions pertinentes à trancher in casu (art. 42 al. 2 LEx). Dès lors et en tout état de cause, le renvoi du dossier à l'autorité précédente pour qu'elle répare le vice éventuel serait considéré comme une vaine formalité procédurale.

3.3 Aux termes de l'art. 38 al. 1 LEx, la Commission établit d'office les faits. A l'issue de son instruction, elle délibère et aboutit à une décision dont l'article 40 al. 2 LEx énumère les principaux points qu'elle doit comporter, soit les conclusions des parties (let. d), les considérants de l'autorité (let. e), le dispositif avec indication séparée et chiffrée des différents éléments constitutifs de l'indemnité (let. f). A noter que la motivation est suffisante lorsque l'intéressé est mis en mesure d'apprécier la portée de la décision et de la déférer à une instance supérieure en pleine connaissance de cause (cf. p. ex. ATF 122 IV 8 consid. 2c). S'agissant particulièrement du domaine de l'estimation en matière d'expropriation, l'obligation de motiver des commissions d'estimation ne doit pas être aussi étendue que celle d'une autorité de recours. Il est satisfait à cette obligation lorsque la motivation, bien que sommaire, permet au destinataire de la décision de saisir les éléments déterminants retenus par ces commissions (cf. p. ex. ACDP A1 03 154 du 18 décembre 2003 consid. 1d et les références).

3.4 En l'occurrence, le dossier produit par la Commission montre que l'autorité s'est renseignée auprès du teneur du cadastre qui lui a communiqué le résultat de ses recherches le 11 mai 2015, à savoir les prix pratiqués entre 2010 et 2015 dans des secteurs à B_____ plus ou moins identiques (pièce 6 du bordereau). Cette liste figure au dossier de la Commission. Par ailleurs, à écouter les recourants, la Commission n'aurait donné aucune explication quant au choix des affaires d'expropriation similaires. Pourtant, il ressort de la pièce 11 (annexe 2A) qu'il s'agissait des « prix d'expropriation récents fixés par les commissions d'estimation pour des objets similaires, tous situés à B_____, certains à proximité immédiate ». Le lien entre les quatre affaires ainsi évoquées et le cas d'espèce est donc spécifié. Enfin, le fait que les décisions sélectionnées n'aient pas fait l'objet d'un recours ne suffit pas, à lui seul, à faire douter de leur bien-fondé. Si les personnes concernées les avaient estimées illégales, il leur incombait de recourir contre ces prononcés.

S'agissant de la motivation, la décision querellée comporte les éléments exigés par l'article 40 al. 2 LEx, soit des considérants qui permettent à leur destinataire de savoir pour quelle raison l'autorité a abouti au prix retenu, procédé qui a suffi aux recourants pour discuter à bon escient ces considérants, à la forme et au fond, puis à la Cour de céans d'exercer son contrôle sur ce prononcé ; telles que formalisées dans les dispositions rappelées ou dans les garanties qui découlent du droit d'être entendu (cf. entre autres T. Tanquerel, op. cit., n° 1572) ; les exigences de motivation sont dès lors respectées.

Cela étant, le grief de la violation du droit d'être entendu des recourants doit être rejeté.

4. Au fond, les recourants contestent le prix de 1700 fr./m² fixé pour la partie expropriée de leur terrain.

4.1 Selon l'article 26 alinéa 2 Cst., une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation. Ce principe est notamment concrétisé à l'article 63 de la loi valaisanne sur les routes du 3 septembre 1965 (LR ; RS/VS 725.1) qui prévoit que les propriétaires ont droit à une pleine indemnité pour tous les droits cédés pour la construction, la correction ou la réfection des voies publiques. Dans la mesure où la LR ne contient aucune disposition, la procédure d'estimation est réglée dans la LEx. L'indemnité comprend, au premier chef, la valeur vénale du droit exproprié (art. 13 let. a LEx), soit le prix de vente qui aurait objectivement pu être obtenu sur le marché, au jour déterminant, par une aliénation privée, ce qui exclut les prix spéculatifs ou de bradage. Cette pleine valeur vénale doit être fixée selon des critères objectifs, soit en tenant compte de tous les éléments de fait et de droit qui seraient pris en considération par des acheteurs potentiels (P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Neuchâtel 2011, p. 499 n° 1169 ; J.-M. Siegrist, *L'estimation des biens expropriés*, in *Pratique du droit administratif, La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, p. 44). Selon l'art. 15 al. 1 LEx, la date déterminante pour établir la valeur vénale est celle de la fixation de l'indemnité. Les modifications futures par rapport à la réglementation en vigueur ne sont à prendre en compte que dans la mesure où elles influent déjà sur les prix des terrains de la zone concernée au moment où la Commission rend sa décision.

Il existe plusieurs méthodes pour calculer cette valeur vénale, soit la méthode comparative ou statistique qui est utilisée pour les terrains non construits et celle fondée sur la valeur de rendement pour les immeubles de rapport ; les méthodes rétrospectives ou fondées sur la situation des immeubles servent en principe à vérifier les résultats des deux précédentes (ACDP A1 13 324 du 23 mai 2014 consid. 3.1, citant P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, *op. cit.*, p. 501 ss n^{os} 1170 à 1176).

D'après la jurisprudence, on se trouve en présence d'un avant-terrain lorsque, en zone à construire, existe une portion de terrain entre un bâtiment et une route, dans le secteur de l'alignement : cette portion de terrain n'est en soi pas constructible et n'est pas susceptible d'être vendue séparément (R. Eggs, *Les « autres préjudices » de l'expropriation*, p. 146 n° 388 ; ATF 122 I 168 consid. 4b et les références ; ACDP A1 14 288 du 6 mars 2015 consid. 3.2 ; A1 13 324 du 23 mai 2014 consid. 3.1). La non-constructibilité provient dans cette situation des prescriptions de la LR qui insti-

tuent cette restriction au droit de bâtir entre alignements (art. 199) et fixent les distances à laisser libres de construction selon l'importance de la voie publique (art. 202, 203). Dans la pratique, une méthode particulière est en principe utilisée pour l'estimation des avant-terrains. Celle-ci consiste dans un premier temps à déterminer le prix moyen au mètre carré avant l'expropriation pour l'ensemble du bien-fonds, sur la base d'une comparaison avec les prix effectivement payés pour des biens-fonds comparables. Le montant obtenu peut ensuite être diminué ou augmenté pour tenir compte de l'usage particulier de l'avant-terrain dans le cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 1C_361/2009 du 14 décembre 2009 consid. 2.2). En l'absence de circonstances particulières, on attribue aux avant-terrains une valeur nettement inférieure à la valeur vénale ordinaire du terrain constructible (R. Eggs, op. cit., n° 388 ss). La jurisprudence admet que les valeurs à payer soient inférieures de 25 à 50 % au moins à celles de terrains à bâtir (H. Hess/H. Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, vol. I, N 106 ad art. 19 ; P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, op. cit., n° 1169 p. 499 et les références), voire que ces valeurs se réduisent à 25 % du prix des terrains à bâtir (arrêts du Tribunal fédéral 1C_239/2012 du 7 septembre 2012 consid. 5.3.1 ; 1C_339/2013 du 27 août 2013 consid. 2.4 ; ACDP A1 10 198 du 11 février 2011 consid. 2f ; A1 13 324 du 23 mai 2014 consid. 3.1).

En ce qui concerne les portions non construites et non constructibles de terrains, il faut donc s'en tenir à la méthode comparative et rechercher les valeurs payées pour des surfaces comparables tout en tenant compte des particularités de celles à indemniser (ACDP A1 10 198 du 11 février 2011, consid. 2c).

4.2 In casu, le chemin A_____ est qualifié, selon la norme VSS 640 040b respectivement VSS 640 045, de route de desserte. Selon l'art. 200 al. 5 LR, pour les routes communales carrossables, les alignements sont fixés de cas en cas, selon l'importance du trafic et les conditions locales. Quant à l'art. 49 let. b RCC, il indique qu'en l'absence d'alignement défini, une distance minimale de 6 m par rapport à l'axe d'une route de desserte doit être respectée pour les constructions. En d'autres termes, la partie expropriée de la parcelle n° xxx1 se situe exclusivement à l'intérieur de l'alignement routier et il convient donc de lui appliquer les principes d'estimation applicables aux avant-terrains. Dans ces conditions, il ne saurait être question d'attribuer à la portion de terrain expropriée la même valeur que le terrain constructible.

Par ailleurs, les recourants soutiennent que la méthode comparative ne serait pas applicable en l'espèce, au vu de l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702), le 1^{er} janvier 2016. Toutefois, cet argument se heurte

au fait qu'au jour de la fixation de l'indemnité, cette loi n'était pas encore en vigueur. Qui plus est, l'initiative populaire « pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » (Lex Weber) a été acceptée le 12 mars 2012, si bien que les prix pratiqués à B_____ durant les quatre dernières années ont dû d'ores et déjà prendre en compte cette problématique, en particulier en raison de l'application de l'ordonnance fédérale sur les résidences secondaires du 22 août 2012 désormais abrogée par la LRS. En conséquence, l'entrée en vigueur de la LRS ne saurait faire obstacle à l'application de la méthode statistique dans la présente affaire.

4.3 En se basant sur 26 transactions effectuées à B_____ entre 2010 et 2015, dans des secteurs « plus ou moins identiques » à celui du cas d'espèce, la Commission a estimé à 1800 fr. le prix moyen au mètre carré pour la parcelle n° xxx1.

4.3.1 Les recourants se plaignent tout d'abord que la liste de ces transactions proviendrait du teneur de cadastre de N_____ et donc d'un employé de l'expropriante. Toutefois, la loi impose à l'autorité d'établir d'office les faits (art. 38 al. 1 LEx). Elle mentionne dans ce contexte que cette autorité peut consulter les registres publics dont fait à l'évidence partie le cadastre communal. Dès lors, la liste figurant en pièce 6 du dossier de la première instance n'est pas critiquable dans son principe.

4.3.2 L'utilisation de la méthode statistique implique de rechercher les prix payés pour des fonds de même nature, de même qualité et de même situation. Il ne faut cependant pas poser des exigences trop grandes à cet égard, car on peut tenir compte des différences au moyen de majorations ou de réductions appropriées pratiquées dans la moyenne des prix retenus. Le terrain de comparaison ne doit pas non plus nécessairement se trouver dans le même quartier, dans la mesure où il présente des ressemblances quant à sa situation, à l'environnement, aux possibilités d'utilisation, etc. (ATF 122 I 168 consid. 3a). Parmi les différences pouvant donner lieu à une correction des valeurs figurent par exemple la forme particulière d'un bien-fonds, sa situation, ses possibilités d'utilisation, les alentours et les caractéristiques du sol, le degré d'équipement et les circonstances qui ont entouré la vente, par exemple des prix d'ami, des prix plus favorables payés dans le contexte familial ou d'une succession, ou encore ceux fortement influencés par un contexte spéculatif (R. Eggs, op. cit., p. 140 s. n° 374-5 et les références).

4.3.3 En l'occurrence, il suffit de consulter la liste transmise par le teneur du cadastre pour conclure à l'hétérogénéité la plus totale des prix pratiqués dans la station : ceux-ci fluctuent entre 300 fr./m² et 5050 fr./m². Afin d'établir une moyenne de ces transac-

tions, la Commission a écarté les valeurs qu'elle estimait spéculatives, soit celles supérieures à 4000 fr./m². Toutefois, l'autorité attaquée ne s'explique pas quant au choix de ce seuil. Elle ne dit, non plus, pas pourquoi elle n'a pas choisi d'exclure par exemple le prix de 300 fr./m² concédé en zone T2, lequel constitue manifestement en un prix de bradage. Par ailleurs, la liste du teneur de cadastre ne renseigne pas sur les caractéristiques des biens-fonds sélectionnés ni sur les critères de sélection des transactions répertoriées. Elle n'indique pas non plus si, au jour de la vente, les terrains étaient bâtis ou non. En outre, les prix du secteur de B_____ sont vraisemblablement influencés par un contexte spéculatif, cette station demeurant prisée alors que les surfaces constructibles disponibles deviennent de plus en plus rares. En d'autres termes, on ignore les caractéristiques propres aux biens-fonds ayant pu conduire à de telles disparités de prix, si bien que le résultat de cette analyse ne peut être absolument fiable. Il en découle que la moyenne des prix arrêtée à 1800 fr./m² par la Commission n'est pas à elle seule décisive.

Néanmoins, s'agissant d'un avant-terrain, il convient de réduire substantiellement le prix moyen au mètre carré déterminé pour l'ensemble du bien-fonds, afin de tenir compte de la nature inconstructible de la portion expropriée. En l'espèce, la Commission devait ainsi prendre en considération le taux d'occupation particulièrement faible de la construction sur la parcelle (18%) et le dégagement relativement vaste que cela entraîne de toute façon autour du chalet, ainsi que la faible emprise de l'expropriation par rapport à la parcelle (1/21 de la surface totale). De surcroît, la surface expropriée est déjà majoritairement empiétée par le tracé actuel de la chaussée, si bien que, d'un point de vue pratique, les recourants ne devraient subir aucun changement notable. En conséquence, même si la valeur vénale de la parcelle n° xxx1 était effectivement à 4200 fr./m², comme le soutiennent les recourants, il conviendrait de procéder à un abattement de cette valeur de l'ordre de deux tiers, soit 2800 francs. Aussi, le montant de l'indemnité à verser aux copropriétaires serait alors de 1400 fr./m². Cette solution est d'autant moins à relativiser qu'une portion non négligeable du terrain exproprié est partiellement utilisée pour une voie publique qui y existe depuis assez longtemps avec l'assentiment des recourants. La situation de cette fraction du n° xxx1 se rapproche donc de celle de l'expropriation d'une route privée que l'exproprié pourra encore utiliser, ordinairement sans pouvoir exiger une indemnisation (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_315/2014 du 5 janvier 2015 consid. 5.3).

4.4. En matière d'expropriation, le principe de l'égalité exige qu'il n'y ait pas de traitements différenciés injustifiés entre expropriés (R. Eggs, op. cit., p. 99 n° 274). Ainsi,

afin d'ajuster son estimation, la Commission s'est référée à d'autres indemnités d'expropriation allouées récemment pour des projets similaires à B_____.

4.4.1 Le dossier révèle plusieurs cas d'expropriations partielles de terrains lors de la réfection du chemin E_____, en 2012, situé à quelque 250 m du chemin A_____. Comme en l'espèce, cette expropriation visait notamment à normaliser l'état des lieux existant, la chaussée avant les travaux empiétant d'ores et déjà sur les bords des parcelles privées. En outre, la plupart des surfaces expropriées appartenaient à des terrains bâtis d'un chalet. Dans ce cadre, les 11 parcelles concernées, toutes situées en zone T2 (indice de 0.6), ont été indemnisées à hauteur de 1600 fr./m² (ou 800 fr./m² avec report de densité). Quant aux parcelles partiellement expropriées en zone T3, en 2012, dans le cadre de la réfection du chemin F_____, elles ont été indemnisées à hauteur de 1000 fr./m² (ou 500 fr./m² avec report de densité). Toutes les autres indemnités allouées dans des cas d'expropriations similaires varient entre 1600 et 2200 fr./m², avec une moyenne située à 1900 fr./m².

4.4.2 L'expropriation partielle de la parcelle n° xxx1 (zone T3) revêt les mêmes caractéristiques que celles des affaires susmentionnées, puisqu'il s'agit d'une bande de terrain bordant la route et d'ores et déjà empiétée par celle-ci. Vu la proximité et la similarité des biens expropriés, il est justifié de tenir compte du montant des indemnités allouées afin de fixer celle du cas d'espèce. En ce sens, la méthode comparative, qui suppose de rechercher les prix payés dans la région pour un acte similaire – en l'occurrence auprès des autres propriétaires fonciers touchés par une telle expropriation – permet de retenir à titre subsidiaire que l'indemnité arrêtée par la Commission n'est pas déraisonnable. Si la valeur du mètre carré concerné devait atteindre les sommets revendiqués par les recourants, on ne comprendrait pas pourquoi les autres propriétaires expropriés dans d'autres affaires d'expropriation similaires se contenteraient de ce qui leur a été alloué. Au demeurant, l'expertise privée réalisée par D_____ SA ne saurait remettre en cause cette appréciation puisque son auteur a procédé à l'estimation de la parcelle n° xxx1 en ne suivant aucune des méthodes prescrites par la jurisprudence en lien avec l'octroi d'indemnités d'expropriation et ne prend pas en compte le caractère non constructible de la surface expropriée.

Enfin, les recourants se plaignent à tort que la Commission se soit référée « uniquement à quatre de ses propres décisions ». En effet, le Tribunal fédéral retient qu'un seul objet de comparaison peut suffire, si l'on peut en déduire le niveau général des prix (arrêt du Tribunal fédéral 1C_233/2011 du 12 octobre 2011 consid. 4.1).

4.5 En définitive, la méthode statistique utilisée pour comparer les transactions intervenues entre 2010 et 2015 à B_____ n'a pas été appliquée de manière rigoureuse par la Commission. Au vu des importantes disparités de prix au mètre carré entre les transactions, cette dernière aurait dû se renseigner de manière plus approfondie sur les caractéristiques des biens-fonds concernés et sur la nature des transactions. Malgré tout, le montant de de 1700 fr./m² octroyé pour l'expropriation partielle de la parcelle n° xxx1 paraît avantager les recourants. En tout cas, aucun motif ne justifie de considérer que la privation de l'usage de ces 40 m² aurait une valeur supérieure à celle retenue par la Commission. Partant, la Cour de céans renonce à réformer à la baisse la décision attaquée pour éviter de créer une inégalité de traitement vis-à-vis des 18 autres parcelles partiellement expropriées dans le cadre de la réfection du chemin A_____. Toutefois, la Commission se devra d'appliquer la méthode comparative de manière bien plus rigoureuse à l'avenir.

5. Les recourants se plaignent enfin d'une violation de l'article 13 let. b LEx, dans la mesure où la Commission n'aurait pas tenu compte de la dépréciation de la partie non expropriée de la parcelle n° xxx1. Celle-ci résulterait de la suppression d'un écran protecteur, constitué de haies et d'arbres. Les recourants arguent qu'en cas de replantation, il faudra près de 30 ans pour que le niveau actuel des plantations soit à nouveau atteint, ce qui exposerait entre-temps la parcelle et le chalet aux incidences directes de la route. Ils requièrent ainsi que le maintien de la haie et des arbres en dérogation aux limites se substituent à la suppression du cordon boisé ou, à défaut, qu'une indemnité de 575 000 fr. leur soit versée.

5.1 Conformément à l'art. 13 let. b LEx, il faut tenir compte du dommage résultant de la perte ou de la diminution d'avantages influant sur la valeur vénale et que la partie restante aurait, selon toute vraisemblance, conservés s'il n'y avait pas eu d'expropriation. En cas d'expropriation partielle, la jurisprudence prend notamment en considération la perte d'avantages valorisant ou protégeant l'immeuble touché : protection contre les nuisances provenant du voisinage, garantie d'une vue dégagée sur le paysage, interdiction de construire grevant le fonds voisin en vertu d'une servitude, etc. (perte d'un "écran protecteur") ; cette dépréciation doit être indemnisée (cf. ATF 106 Ib 381 consid. 4 b; 104 Ib 79 consid. 1b ; 100 Ib 190 consid. 8 ; 94 I 286 consid. 2-4). La perte de valeur peut résulter de la diminution de possibilités de constructions, de la perte de places de parc ou d'un jardin (Message du Conseil d'Etat accompagnant le projet de loi sur les expropriations, ad. art. 13 LEx, p. 19).

A teneur de l'art. 55 let. c RCC, « en bordure des routes et chemins, les murs (hauteur plus de 20 cm) et les haies doivent respecter les impératifs de visibilité nécessaires à la sécurité du trafic. Dans tous les cas, ils devront respecter une distance libre de 1,20 m au minimum du bord des voies publiques ».

5.2 Dans le cadre de son projet de réfection du chemin A_____, la commune de N_____ a réalisé des photomontages pour toutes les parcelles concernées par les expropriations. Ces documents illustrent l'état projeté de chaque parcelle et, en particulier, l'impact de l'expropriation partielle sur les aménagements extérieurs existants (« haie à émonder », « barrière à déplacer », « arbres à déplacer ou à émonder », « enrochement à déplacer », « distance barrière à contrôler », etc.). Toutefois, le photomontage réalisé pour la parcelle n° xxx1 indique uniquement « poteaux à supprimer ou à déplacer ! » et ne mentionne en aucun cas l'éventualité de déplacer ou supprimer les autres plantations, notamment le cordon boisé. En effet, cette rangée d'arbres se situe 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 d'1 m 20 prévue par l'art. 55 let. c RCC.

5.3 Il résulte de ce qui précède que les craintes des recourants doivent être relativisées, dans la mesure où l'écran protecteur ne sera pas supprimé : les haies irrégulières ne concernent pas la parcelle n° xxx1, comme le précisait déjà l'arrêt de céans du 3 octobre 2014 (ACDP A1 14 144 consid. 3.3). Au demeurant, la réfection de la route n'engendrera pas d'augmentation du trafic ; les barrières apposées au milieu du secteur concerné par le projet seront maintenues, ainsi que l'atteste le rapport de la commission des travaux publics entériné par le Conseil communal le 10 avril 2012. Enfin, la commune de N_____ a déclaré qu'elle prendrait en charge le déplacement des aménagements privés touchés par l'expropriation et ne respectant pas l'art. 55 let. c RCC, soit pour la parcelle n° xxx1, la suppression ou le déplacement des poteaux. L'allocation d'une indemnité de moins-value ne se justifie donc pas en l'espèce. Cette conclusion s'impose d'autant plus que la réfection du chemin A_____, en mauvais état, est susceptible d'apporter une plus-value au solde de la parcelle des recourants.

6. Pour le surplus, les questions ayant trait à la signalisation routière, l'octroi de servitudes, la demande de remplacement de bordure et le maintien du blindage constitué de traverses de chemin de fer dans le cadre des travaux n'entrent pas dans les compétences de la Commission (art. 34 LEx) et ne sauraient ainsi être examinées par la Cour de céans (art. 5 et 72 LPJA).

7. Attendu ce qui précède, les recours sont rejetés (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

7.1 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis solidairement à la charge des recourants (art. 89 al. 1 LPJA), à qui les dépens sont refusés (art. 91 al. 1 a contrario LPJA).

7.2 Eu égard aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 3000 fr., débours compris (art. 11 LTar).

Prononce

1. Les quatre recours sont joints et rejetés.
2. Les frais, par 3000 fr., sont mis à la charge de W_____, X_____, Y_____ et Z_____, solidairement entre eux.
3. Les dépens sont refusés.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M_____, pour les recourants, à la Commission d'estimation, et à la commune de N_____.

Sion, le 24 mars 2016