

GE_GERICHTE ATA/660/2025 vom 16. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_660_2025

FR: GE_GERICHTE ATA/660/2025 du 16 juin 2025

IT: GE_GERICHTE ATA/660/2025 del 16 giugno 2025

Regeste

Résumé: Recours contre un jugement du TAPI rejetant la requête d'indemnisation d'un propriétaire pour expropriation des droits de voisinage. La jurisprudence considère en particulier comme excessives, et donc comme susceptibles d'entraîner le paiement d'une indemnité d'expropriation, les immissions qui proviennent du trafic routier lorsque, cumulativement, elles touchent le propriétaire d'une façon particulière (principe de spécialité), elles sont imprévisibles et se révèlent graves ; ce n'est que si ces trois conditions cumulatives sont remplies que l'immission est excessive. La question de la spécialisation et de l'imprévisibilité peut souffrir de rester indécise. Condition de gravité non réalisée au motif que la moins-value n'atteint pas 10% de la valeur vénale du bien fonds. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 18

janvier 2023 duquel il résultait que le trafic aux « petites douanes » n'avait pas baissé autant que prévu par la lettre d'intention et qui confirmait la difficulté de l'État à assainir la situation. m. Le 10 février 2023, le département s'est déterminé sur les expertises transmises par A_____ et a produit trois documents : un rapport d'expertise du 24 janvier 2023 établi par O_____, experte immobilière membre CEI/SIV/SVIT Romandie, une « analyse critique » du rapport d'estimation F_____ et de celui d'N_____ du même jour réalisé par O_____, et un rapport d'expertise du 31 janvier 2023 rendu par P_____, experte immobilière CEI, et Q_____, experte immobilière IEI (ci- après : le rapport R_____). N_____, auteur du rapport d'expertise du 29 novembre 2022, était le beau-frère de l'intéressé. L'expertise réalisée par O_____ concluait à une perte de valeur de 6.6% et le rapport R_____ à une dévaluation de 5%. La condition de la gravité du dommage n'était donc pas réalisée. L'État persistait dans ses conclusions. n. Le 17 mars 2023, A_____ s'est déterminé sur ces rapports, confirmant que la condition de la gravité était réalisée. o. Le 3 avril 2023, le département a répondu aux remarques formulées par A_____ sur les rapports et a conclu à ce que l'expertise K_____ produite par celui-ci soit écartée, dans la mesure où un motif de récusation de l'expert était réalisé. p. Le 12 octobre 2023, le département a produit le nouveau projet d'assainissement du bruit routier concernant la route cantonale RC 67b (route C_____, de B_____, D_____ et E_____) établi par l'office cantonal du génie civil le 31 août 2023 (ci- après : rapport final 2). Le 22 septembre 2023, la commission interdépartementale pour le suivi des projets d'assainissement du bruit des routes (ci-après : PRASSOB) avait rendu un préavis de synthèse recommandant à l'autorité d'exécution d'accepter le projet d'assainissement. Douze bâtiments présentaient un dépassement des VLI. Les VA n'étaient pas atteintes. À l'état futur « + 20 ans », sans assainissement, 10 bâtiments présenteraient un dépassement des VLI (max +3 dB(A)) et les

VA ne seraient pas

- 9/35 - A/4106/2021 atteintes. Les mesures retenues étaient : a) le renouvellement du revêtement phonoabsorbant et b) la limitation à 30 km/h à l'intérieur du village de B_____. Ces mesures cumulées permettraient d'assainir tous les bâtiments en dépassement des VLI, notamment celui du requérant. q. A_____ a relevé que le rapport final 2, n'avait aucune utilité concrète pour la présente procédure qui portait sur l'expropriation de ses droits de voisinage pour le passé, le présent et une partie du futur au moins. r. Le 9 novembre 2023, le département a notamment exposé que le renouvellement du revêtement phonoabsorbant était prévu entre 2025 et 2027 et que la limitation à 30 km/h serait mise en œuvre « dès que possible, selon l'évolution des recours relatifs à la stratégie cantonale des vitesses ». L'arrêté 2022-00278 EP 7074, concernant la modération de la vitesse maximale autorisée adopté le 10 octobre 2022 par le département des infrastructures, serait reconsidéré. Cet arrêté avait fait l'objet d'une nouvelle enquête publique et un nouvel arrêté serait publié, ce qui pourrait amener les recourants à conclure un accord avec l'autorité et retirer leur recours. Dès la réalisation des mesures d'assainissement prévues par le projet, les VLI seraient respectées. s. Par jugement du 18 décembre 2023, le TAPI a rejeté le recours. Les mesures d'instruction requises étaient écartées. Le point de départ du délai de prescription – de cinq ans – devait être fixé, dans le cas d'espèce, au 31 mars 2018, en application de l'art. 17 al. 4 OPB. A_____ ayant agi pour la première fois en 2021, sa prétention n'était pas prescrite. Sa demande avait été déposée en temps utile. Il n'était pas contesté que la condition du dommage spécial – lorsque les immisions étaient particulièrement intenses ou incompatibles avec l'utilisation du fonds touché, ou encore qu'il y avait pour celui-ci un cumul d'effets préjudiciables (lorsque les VLI fixées dans la LPE étaient dépassées) – était réalisée. L'indemnisation était subsidiaire à l'assainissement. Ce n'était que dans le cas où un canton n'envisageait la prise d'aucune mesure d'assainissement, ou si de toute manière aucune mesure d'assainissement n'était susceptible de diminuer l'exposition au bruit routier qu'une demande d'indemnisation pourrait être formulée par un expropriétaire à l'échéance du délai fixé aux cantons par l'OPB, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Ainsi, le dépassement des valeurs limites depuis le 1er avril 2018 ne permettait pas à lui seul de conclure que la condition de l'imprévisibilité était remplie. L'État avait exposé à cet égard continuer à prendre des mesures d'assainissement qui avaient pour objectif de ramener les nuisances sonores en deçà des VLI (à savoir : diminution de la vitesse à 30 km/h, réduction du trafic pendulaire, pose de revêtement phonoabsorbant, à quoi s'ajoutait la volonté de la commune de modifier le sens de la circulation qui rendrait à terme unidirectionnelle la route C_____ au droit du bâtiment du requérant).

- 10/35 - A/4106/2021 Dans sa réponse de février 2022, il avait fait valoir qu'un délai de deux ans était toutefois nécessaire pour déterminer si les mesures envisagées dans le nouveau plan de mesures d'assainissement du bruit routier spécifique au tronçon en question auraient pour conséquence de ramener le niveau sonore en deçà des VLI. Dans l'intervalle, il n'était pas possible pour A_____ de prétendre à une indemnisation, sauf à renverser le principe de la primauté de l'assainissement sur l'indemnisation. Lors de l'audience devant le TAPI du 25 août 2022, les représentants de l'État avaient ajouté que tant et aussi longtemps que les effets de ces mesures de diminution du bruit routier ne seraient pas connus – soit d'ici à octobre 2023 –, il n'était pas possible pour l'intéressé de prétendre à une indemnisation. Finalement, en date du 12 octobre 2023, faisant suite à ses « engagements », l'État avait informé le TAPI qu'un nouveau projet d'assainissement du bruit

routier concernant la RC 67b avait été établi duquel il résultait que les mesures finalement retenues étaient : a) le renouvellement du revêtement phonoabsorbant entre 2025 et 2027 et b) la limitation à 30 km/h à l'intérieur du village de B_____ qui serait mise en œuvre « dès que possible, selon l'évolution des recours relatif à la stratégie cantonale des vitesses ». Ces mesures cumulées permettraient d'assainir tous les bâtiments en dépassement des VLI, notamment celui d'A_____. Chronologiquement, au moment où la procédure d'expropriation avait été initiée, les autorités avaient décidé dans un premier temps de bénéficier de mesures d'allègement. Si notamment en raison de la procédure initiée par l'intéressé, l'État avait décidé de remettre à jour le plan d'assainissement du bruit routier, il convenait de constater qu'aucune mesure concrète n'avait été mise en place au jour du jugement et la baisse du trafic prévue par l'autorité n'était toujours pas atteinte. La « Lettre d'intention » prévoyait un plan d'actions réparti en quatre phases temporelles, partant de début 2018 à fin 2019, complété par la mise en service du Léman Express, ainsi que par les possibles contournements de B_____ et H_____, dont les études d'opportunité et de faisabilité devaient être menées dès 2018. Or il n'était pas contestable que l'objectif de diminuer le trafic des frontaliers de 50% n'avait pas été atteint. Au jour du prononcé du jugement, cela faisait plus de cinq ans et demi que le délai d'assainissement (mars 2018) avait été dépassé et la procédure avait été initiée il y avait plus de deux ans. Malgré les engagements de l'autorité, il n'y avait pas eu, en octobre 2023, d'effet tangible et concret malgré l'ultime prolongation du délai d'assainissement. Seules deux mesures avaient été prises dans le rapport final 2, qui n'allaient pas être réalisées dans un futur très proche, puisque le revêtement phonoabsorbant, datant déjà de 2012, ne serait renouvelé qu'en 2025-2027 et que la limitation à 30 km/h à l'intérieur du village de B_____ était dépendante de l'évolution des recours et de la discussion politique relative à la stratégie cantonale des vitesses. À cet égard, un nouvel arrêté avait été adopté le 8 décembre 2023 qui avait reconsidéré l'arrêté 2022-00278 EP 7074 concernant la modération de la vitesse maximale autorisée adopté le 10 octobre 2022. Cet arrêté reconsidéré, publié

- 11/35 - A/4106/2021 dans la FAO le 11 décembre 2023, était sujet à recours. De surcroît, et surtout, il n'était pas établi par l'État que ces deux mesures suffiraient pour respecter les VLI, ce d'autant que le rapport final 1 indiquait pour sa part que ces deux mêmes mesures ne suffiraient pas. En effet, il était déjà prévu à cette époque de renouveler le revêtement phonoabsorbant en 2027 et ledit rapport indiquait qu'un « abaissement de vitesse n'aurait donc aucun effet sur les vitesses moyennes et sur les niveaux d'émission ». Le projet ne prévoyait pas non plus de faire respecter cette limitation de vitesse de 30 km/h par des contrôles radar. Les arguments de l'autorité intimée pour affirmer que ces deux mesures suffiraient à assainir tous les bâtiments en dépassement des VLI, à savoir une baisse de trafic entre 2019 et 2023, une diminution du trafic entre 9 et 20% à l'horizon 2043, le changement de modèle de calcul du bruit, de Stl86+ à son ROAD18, ne convainquaient pas. Si, comme le relevait l'État, le simple fait que le délai pour assainir la route C_____ était échu n'avait pas en soi pour conséquence d'ouvrir la voie à une indemnisation pour expropriation, il convenait de conclure que dans le cas particulier, dès lors que les VLI étaient toujours dépassées et qu'il n'était de loin pas démontré que les solutions prévues par l'État permettraient réellement d'éliminer les immissions sonores au point qu'elles respecteraient les VLI, la condition de la spécialité (recte : l'imprévisibilité) était remplie au sens de la jurisprudence, ouvrant de la sorte le droit à une expropriation des droits de voisinage. A_____ avait produit deux rapports d'expertise. Celle établie par N_____, le beau-frère de l'intéressé, était écartée, leurs liens de parenté étant manifestement de nature à

susciter des doutes quant à l'impartialité de ce dernier. L'expertise de F_____, soit une agence immobilière, ne contenait ni les critères ni la méthode de calcul qui avaient été utilisés pour parvenir à la conclusion que le bien d'A_____ subirait, du fait des nuisances sonores, une moins-value équivalente à 10 à 15%. Malgré la demande du TAPI, cet expert avait refusé de préciser son rapport en indiquant les critères objectifs permettant de fixer la valeur vénale et comment il était arrivé au prix du marché. De plus, l'auteur avait procédé à une moyenne pondérée de la valeur intrinsèque et de la valeur en propriété par étage (ci-après : PPE), soit une méthode de calcul non pertinente compte tenu de la distribution de la maison d'un seul tenant. Le rapport R_____ retenait qu'il était peu réaliste de majorer de +10 à +15% la valeur vénale actuelle comme l'avaient fait les auteurs des évaluations produites par A_____. En terme de valeur globale (terrain + bâtiment), ce niveau n'était à leur sens pas absorbable en regard de la centralité et des transactions observées (p. 2). Pour sa part, l'autorité intimée avait produit deux rapports d'expertise, l'un réalisé par O_____, qui avait conclu à une perte de valeur de 6.6%, et le rapport établi par R_____, qui avait conclu à une dévaluation de 5%. Le premier avait pris en compte la valeur intrinsèque pour la détermination de la valeur vénale, composée de la valeur du terrain et de la valeur des constructions (y compris la vétusté, coûts des aménagements extérieurs et coûts secondaires de construction). La première valeur

- 12/35 - A/4106/2021 était une valeur en l'état, avec les VLI dépassées. La seconde valeur était une valeur fictive, « comme si » les VLI étaient respectées et la différence entre les deux valeurs représentait la moins-value provoquée par le bruit excessif. O_____ avait conclu que même avec le respect des VLI, la situation restait moyenne au vu de la proximité de la route et que la maison ne serait pas à l'abri de toute nuisance. Le second rapport procédait également à une double évaluation, la première déterminant la valeur vénale de l'immeuble (soit la valeur intrinsèque reposant sur les prix observés sur le marché et sur les caractéristiques de la zone d'affectation) et en tenant compte des nuisances et la seconde déterminant une valeur théorique sous l'hypothèse de l'absence de nuisances, la valeur vénale retenue par l'expertise étant la valeur intrinsèque, déterminée en calculant la valeur du bâtiment et la valeur du terrain. Les valeurs vénales estimées, en prenant en considération le dépassement des VLI, par ces deux expertises étaient proches, la première retenant une valeur de CHF 2'270'000.-, la seconde de CHF 2'230'000.-. Avec les VLI respectées, les rapports aboutissaient à une valeur fictive de CHF 2'420'000.- en ce qui concernait la première, et de CHF 2'340'000.- pour la seconde. A_____ n'avait pas présenté d'éléments propres à remettre en cause les rapports de ces auteurs mandatés par l'État. Les arguments de l'intéressé pour s'y opposer, ayant trait en substance à la méthodologie du rapport de O_____ et de celui d'R_____, ne constituaient pas des objections sérieuses aux conclusions des rapports, qui ne souffraient par ailleurs d'aucun problème de partialité. Il n'y avait ainsi pas de raison de s'en écarter. Or, les deux évaluations, caractérisées par des explications claires, détaillées et précises, estimaient l'éventuelle perte de valeur entre 6.6% et à 5%. La condition de la gravité du dommage telle que définie par la jurisprudence n'était ainsi pas réalisée. Aucune indemnité n'était dès lors due à A_____. D. a. Par acte déposé le 1er février 2024 au greffe de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), A_____ a interjeté recours contre le jugement précité, concluant préalablement à ce qu'une expertise judiciaire relative à la valeur de sa propriété avec et sans le bruit routier soit ordonnée. Principalement, le jugement attaqué devait être annulé et l'État de Genève devait être condamné à lui payer un montant de CHF 337'500.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 26

novembre 2021. Les analyses contenues dans les rapports établis par N_____ et F_____ étaient factuellement correctes contrairement aux rapports rendus par O_____ et R_____. Le TAPI n'aurait pas dû écarter le rapport émis par N_____, son ex-beau-frère, dans la mesure où les principes de la récusation n'étaient pas applicables aux expertises privées.

- 13/35 - A/4106/2021 Les valeurs vénales retenues dans les rapports précités avec nuisances étaient assez proches. Les deux rapports qu'il avait produits étaient donc sérieux. Dans le rapport de O_____, la valeur de la construction était identique, avec et sans nuisances. Ce rapport ne tenait pas compte du fait qu'en l'absence d'un trafic frontalier intense le matin et le soir, il n'y aurait que du trafic local, concrètement l'un ou l'autre tracteur. La situation de la parcelle serait donc très différente du flot continu des voitures qui circulaient à la route C_____. Le TAPI n'était pas entré dans les détails du rapport R_____ et n'avait pas examiné ses critiques. Aucun des quatre rapports ne souffrait de partialité, chaque partie ayant mandaté ses propres analystes. Toute évaluation immobilière contenait un certain degré de subjectivité. La crédibilité concrète des quatre rapports était confirmée par les valeurs proches de la propriété sans nuisances ; les écarts n'étaient pas excessifs et restaient raisonnables. De même, les calculs de la médiane et de la moyenne confirmaient que, dans les deux cas, la perte de la valeur de sa propriété était supérieure à 10%. Il produisait un nouveau rapport, du 29 janvier 2024, établi par S_____, architecte EAUG/SIA, lequel formulait également quelques critiques sur les rapports rendus par N_____, O_____ et R_____. Il concluait à une différence de valeur de 10.84%, soit CHF 278'800.- (CHF 2'850'600.- [valeur VLI respectées] – CHF 2'571'800.- [valeur actuelle]). La situation était donc la suivante :

Auteur	Mandant	Date du rapport	Montant avec nuisances (CHF)	Sans nuisances excessives = VLI respectées (CHF)	Différence
F_____	recourant	11.08.2021	2'262'333.-	+ 10/15% = entre 2'488'566.- et 2'601'683.-	10 à 15%
H. K_____	recourant	29.11.2023	2'245'000.-	2'565'000.-	14.25%
R_____	intimé	31.01.2023	2'230'000.-	2'340'000.-	4.93%
O_____	intimé	24.01.2023	2'270'000.-	2'420'000.-	6.6%
F. S_____	recourant	29.01.2024	2'571'800.-	2'850'600.-	10.84%

Sur la base de la jurisprudence, il n'y avait pas de limite générale pour la condition de gravité. Pour l'appréciation de cette condition, la chambre administrative devait prendre en considération les critiques sévères du TAPI envers de l'inaction de l'État,

- 14/35 - A/4106/2021 dans le contexte de l'imprévisibilité des nuisances. L'action insuffisante de l'État – et l'obligation d'indemniser qui en découlait – ne devait pas être récompensée par un raisonnement trop généreux pour l'État sur la condition de la gravité. Vu la réalisation des deux autres conditions, l'obligation d'indemniser était remplie. Le montant de CHF 337'500.- (15% de CHF 2'250'000.-, selon l'évaluation F_____) lui était dû. b. Le département a conclu au rejet de la demande d'expertise judiciaire, à l'audition des auteurs des rapports d'expertise privée et des rapports d'expertise complémentaires commandés par ses soins, et au rejet du recours. Le recourant ne pouvait pas fonder le montant de son dommage sur le rapport F_____ compte tenu de ses lacunes méthodologiques. Indépendamment de la motivation juridique précise, ce qui comptait était que le TAPI avait considéré que le rapport établi par N_____ n'était pas suffisamment digne de foi, compte tenu des (anciens) rapports familiaux entre l'auteur dudit rapport et A_____. Le débat se situait sur le plan de la valeur probante de ce moyen de preuve. Force était de constater que ce rapport n'avait pas convaincu le TAPI. Au demeurant, vu leurs liens, ce rapport ne pouvait avoir la même valeur probante que les autres rapports

d'expertise privée produits par les parties. En toute hypothèse, ledit rapport n'était pas exempt de défauts. Les éventuelles erreurs figurant dans le rapport de O_____ – qui étaient largement contestées – n'avaient, de toute manière, pas d'impact significatif sur les valeurs de la propriété, que l'on se plaçait dans le scénario des VLI respectées ou dépassées. Les contre-arguments apportés par le rapport complémentaire établi par O_____ le 29 février 2024 réduisaient à néant les critiques figurant dans le rapport de S_____. Les critiques formulées à l'encontre du rapport R_____ étaient également infondées au vu des réponses apportées par R_____ dans son rapport complémentaire du 21 mars 2024. Il n'était pas question de savoir si les rapports d'expertise privée étaient proches les uns des autres mais de savoir si celui ou ceux qui avaient une valeur probante suffisante prouvaient que le dommage allégué serait suffisamment grave au sens de la jurisprudence. La production du rapport établi par S_____ était de nature à renforcer les conclusions du jugement attaqué, soit que le dommage allégué n'était en tout cas pas grave. Plusieurs critiques pouvaient être formulées à l'encontre de ce dernier rapport. L'estimation de la valeur de marché de la propriété de l'intéressé devait être faite dans l'hypothèse du respect des VLI et non pas « hors nuisances ». Les trois façades n'étaient pas impactées par les nuisances du trafic routier. Seule la « façade pignon » dépassait les VLI. La méthode utilisée pour déterminer la valeur à neuf de la propriété expertisée était critiquable. Enfin, la valeur du terrain était surestimée. Ce nouveau rapport était donc impropre à renverser la solution du TAPI. Le dommage ne pouvait pas être qualifié de grave.

- 15/35 - A/4106/2021 La prétendue inaction de l'État n'était pas pertinente pour l'examen de la condition de la prétendue gravité du dommage. A_____ mélangeait les conditions d'imprévisibilité et de gravité. Subsidièrement, la condition de l'imprévisibilité n'était pas remplie. Le TAPI avait abusé de son pouvoir d'appréciation. Il ne pouvait pas retenir que plus aucune mesure ne serait apte à remédier à la situation et ramener les immissions sonores au seuil des VLI. L'État avait pris différentes mesures (pose d'un revêtement phonoabsorbant et prochain renouvellement de celui-ci, feux de signalisation à la douane de B_____ I et II, limitation de la vitesse à 40 km/h au sein du village de B_____ avec certains tronçons à 30 km/h, mise en place de deux lignes de transports publics, prochaine mise à 30 km/h de la route C_____, possibilité de décaler l'axe de la route C_____ en supprimant des places de stationnement et les objectifs du plan climat cantonal visant la diminution du trafic individuel motorisé). De plus, la solution du TAPI réduirait à néant la condition de l'imprévisibilité dans nombre de cas. A_____ savait, lors de l'acquisition de sa propriété en 2014, que le VLI y étaient dépassées. Indépendamment des mesures étatiques pour lutter contre les nuisances sonores, sa situation n'avait rien d'imprévisible. Le département a notamment produit des rapports d'expertise complémentaires établis par O_____ et R_____ les 29 février et 21 mars 2024, se déterminant notamment sur le rapport S_____. c. Dans sa réplique, A_____ a demandé à ce qu'un transport sur place, un jour ouvrable à 7h30, route C_____, soit organisé, et l'audition des différents auteurs des rapports d'expertise privée. Dans un rapport complémentaire du 30 avril 2024, S_____ avait mis à jour son expertise au regard de remarques du département et des pièces produites. Les données issues du rapport F_____ provenaient d'un spécialiste de la vente immobilière. La méthodologie ne correspondait peut-être pas à celle d'un architecte mais le résultat était parfaitement cohérent et digne d'être pris en considération. Contrairement à ce que soutenait le département, les mesures prises par l'État demeuraient insuffisantes depuis 2018, date à laquelle les VLI auraient dû être respectées. Il existait certes des plans généraux (plan climat, lutte contre le bruit) mais pas de mesures concrètes à B_____ . Par

exemple, sur les deux lignes de bus mises en avant, l'une d'entre elles avait déjà été supprimée. La réduction de vitesse ne s'était pas concrétisée. La fermeture des douanes de B_____ I et II n'était même pas envisagée, alors qu'une telle mesure avait été mise en œuvre ailleurs. Suivre la position du département reviendrait à retenir que la condition de l'imprévisibilité ne serait jamais remplie. De plus, son raisonnement signifierait qu'un propriétaire devrait partir de l'idée que l'État ne respecterait pas les normes fédérales en matière d'environnement et le délai de 2018. Le raisonnement du TAPI

- 16/35 - A/4106/2021 s'agissant de la réalisation de la condition de l'imprévisibilité était conforme au droit. d. Une audience de comparution personnelle et d'enquêtes s'est tenue le 14 novembre 2024. da. Le département a confirmé que le 30 km/h n'était toujours pas en vigueur à la route C_____ en raison d'un recours toujours pendant contre l'arrêté du 10 octobre 2022. Le second arrêté était aussi pendant devant le TAPI. La route C_____ était en conséquence toujours limitée à 40 km/h. Le phonoabsorbant devait être posé entre mi-avril et mi-novembre 2025. Les lignes de bus 83, L (noctambus et jour – le recourant faisant remarquer qu'il s'agissait de la ligne historique qui avait toujours desservi la campagne) et TPG Flex étaient à disposition. La ligne 63 était devenue la 83 et la 76 avait été supprimée. La ligne 83 avait été prolongée jusqu'à Satigny et sa fréquentation avait augmenté. La motion M 2792 avait été adoptée par le Grand Conseil et transmise au Conseil d'État le 31 octobre 2024. La lettre d'intention n'avait pas été renouvelée. Les représentants du département ignoraient pour quelles raisons la douane de B_____ I n'avait pas été incluse dans ladite lettre. Les parties continuaient à se réunir dans l'optique de maintenir les mesures précédemment adoptées. B_____ I faisait partie des discussions. Les fermetures de douanes, même nocturnes, n'étaient pas à l'ordre du jour. Les mesures de covoiturage (priorisation au passage de la douane B_____ II) avaient été, à l'instar des mesures pour les feux, maintenues. Les mesures de covoiturage ne concernaient pas B_____ I. Le projet de la commune de passer les routes communales en zone 30 devait pouvoir être déposé début 2025, le recourant rappelant que la route C_____ était cantonale. Il déposait notamment une représentation visuelle des niveaux sonores actuels (valeurs d'immission) par étage et par façade de la maison du recourant, de jour et de nuit, selon les rapports finaux 1 et 2. Sur les 24 mesures, quatre dépassaient les VLI selon le rapport final 1 (les quatre étages de la façade donnant sur la route C_____, le jour). Selon le rapport final 2, seule une mesure restait problématique, soit le rez de la même façade, de jour. Si le revêtement phonoabsorbant et la limitation de vitesse à 30 km/h devaient pouvoir être faits rapidement, les décibels seraient alors moindres que ceux indiqués et les VLI seraient respectées. Suivait la représentation des niveaux sonores futurs (situation dans 20 ans), avec mesures d'assainissement. Selon le rapport final 1, six dépassaient les VLI (les quatre étages de la façade donnant sur la route C_____, le jour ainsi que le rez et premier étage la nuit). Selon le rapport final 2, les VLI étaient respectées. Le rapport final 1 se fondait sur des comptages effectués en 2019. Le rapport final 2 était basé sur ceux de mars 2023 et appliquait la nouvelle méthode SonROAD18, laquelle reflétait l'état de la technique. Les différences principales entre les deux portaient notamment sur la prise en compte uniquement des véhicules légers et lourds dans la première étude et de dix catégories différentes dans la seconde

- 17/35 - A/4106/2021 (véhicules légers, camions, motos, etc). La charge de trafic était évaluée à 4'300 véhicules dans la première. Elle était de 3'870 dans celle de 2023 et se fondait sur des données par comptage sur place. La méthode de calcul était différente à

savoir STL86+ pour le rapport 1 et SonROAD18 pour le rapport 2. Le premier modèle acoustique datait de plus de 30 ans. Une différence consistait aussi dans les hypothèses de trafic à plus de 20 ans, évaluée à la hausse dans l'étude de 2021 (rapport final 1) et à la baisse dans l'étude 2023 (rapport final 2), laquelle se fondait sur les données de l'office cantonal des transports (OCT). La méthode 2023 permettait de prendre en compte de façon plus fine les immissions en basse vitesse. Elle distinguait aussi les bruits de roulement et les bruits de propulsion, ce qui permettait de mieux appréhender l'efficacité des mesures d'assainissement. SonROAD18 était recommandé par l'office fédéral de l'environnement (ci-après : OFEV) depuis le 1er juillet 2023. Depuis 2018, la diminution du trafic à B_____ était de 31%. Le recourant a relevé que les 31% ne correspondaient pas aux objectifs du plan climat cantonal qui étaient visés. Il fallait en déduire que si les objectifs du plan climat n'étaient pas atteints, les données du rapport final 2 devaient être remises en cause s'agissant des prévisions à 20 ans. La réponse du département devant le TAPI avait fait mention du rapport final 1, car le 2 n'était pas terminé. Ce dernier avait été produit en première instance à l'appui des écritures de l'autorité intimée du 12 octobre 2023. db. S_____ a déclaré qu'il avait pris les valeurs du cadastre du bruit sur le système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) dès lors qu'elles avaient une « forme de foi publique ». Il ignorait le détail du protocole de mesures. Il n'avait pas tenu compte des rapports finaux 1 et 2 qu'il ne possédait au demeurant pas. dc. O_____ et S_____ (ci-après : les experts) ont été auditionnés conjointement. Ils s'accordaient pour dire que la méthode de classe de situation dans le cas d'espèce était la plus adaptée, qu'appliquer la norme SIA 116 et non la norme 416, qui donnait un cubage plus petit mais un prix plus élevé, était plus raisonnable. Ils divergeaient sur le cubage du bien immobilier, principalement en raison du calcul des combles, que chacun a détaillé. Ils ont constaté qu'ils avaient travaillé tous les deux sur les plans K_____ mais qu'ils n'en avaient pas les mêmes versions (notamment quant à la hauteur des combles). Cette différence de cubage aurait au final une incidence dans le prix lors de la comparaison du prix du terrain, VLI respectées ou VLI dépassées, mais serait quasi sans aucune incidence sur le pourcentage final. Ils s'accordaient sur le fait que les droits à bâtir étaient épuisés. S_____ n'avait pas fait de distinction pour le prix au m² entre la parcelle et la parcelle de dépendance de 55 m², laquelle servait de place de parking ce qui était rare dans le lieu, alors que O_____ avait valorisé à une moindre valeur la seconde, le statut de dépendance impliquant qu'aucune surface n'était attitrée au propriétaire.

- 18/35 - A/4106/2021 Appliquant tous deux la méthode de la classe de situation, ils différaient sur les critères B (affectation du bien immobilier), C (situation d'habitation), D (accessibilité) et E (état du marché).

Rapport S_____ Rapport O_____

VLI respectées VLI dépassées VLI respectées VLI dépassées A. situation 5 5 5 5 B. Affectation 5 5 4 4 C. Situation d'habitation 4,5 1,5 4 1,5 D. Accessibilité 4 4 4,5 4,5 E. État du marché 8 5,5 8 7 Les experts ont expliqué leurs principales divergences, notamment le critère E de l'état du marché. Le contenu de leurs déclarations sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit. Selon O_____, le bien valait en l'état CHF 2'270'000.-. Si les VLI étaient respectées, il vaudrait CHF 2'420'000.-, soit une différence de 150'000.-. Selon S_____, le bien valait en l'état CHF 2'507'505.-. Si les VLI étaient respectées, il vaudrait CHF 2'779'335.-, soit une différence de 271'830.-. Ces montants lui semblaient corrects voire même un peu bas si on les ramenait au m² qui serait alors inférieur à CHF

10'000.-. Selon lui, le bien se vendrait à ces prix. O_____ a relevé qu'il fallait être prudent avec les indicateurs au m², les surfaces calculées n'étant souvent pas les mêmes. e. Le recourant ayant sollicité la production des procès-verbaux des séances qui s'étaient tenues entre les autorités concernées par la lettre d'intention du 23 janvier 2018 depuis sa fin de validité, l'État a indiqué, notamment après les avoir consultées, ne pas pouvoir y donner suite. Il produisait la « feuille de route opérationnelle 2025 – 2029 « Petites douanes sud ouest » » adoptée par les mêmes autorités le 28 janvier 2025 ainsi que le communiqué de presse qui l'avait accompagnée. f. Dans ses écritures après enquêtes, le recourant a persisté dans ses conclusions. La condition de la spécialité, soit le dépassement des VLI, avait été admise par le TAPI et était toujours remplie. Il contestait le rapport final 2, fondé sur des projections qui reposaient, d'une part, sur une charge de trafic moindre que celle admise dans le rapport final 1 et, d'autre part, sur une hypothèse de baisse du trafic à l'horizon de 20 ans, contrairement au précédent modèle. Cette hypothèse de baisse de trafic reposait sur les objectifs du plan climat cantonal, fixés par l'État lui-même. Il n'apportait aucune preuve de la baisse de la charge du trafic à la base de ces hypothèses. Le trafic avait en réalité augmenté sous ses fenêtres à la suite de la mise

- 19/35 - A/4106/2021 en sens unique de la route de Chavannes. Les mesures de covoiturage, selon l'État lui-même, ne concernaient pas B_____. I. En conséquence les VLI n'étaient respectées ni au début de la procédure ni actuellement. La condition de l'imprévisibilité, soit la réduction du bruit par l'État, avait été admise par le TAPI et était toujours remplie. Il détaillait les raisons pour lesquelles il considérait que les quelques mesures prises par l'autorité intimée n'aboutissaient à aucun résultat concret. La condition de gravité, soit la diminution de la valeur de la maison, était remplie. S_____, en plus de ses fonctions d'architecte et de chargé de cours à l'institut d'études immobilières, avait également des activités de courtage et de vente immobilière ce qui n'était pas le cas de O_____. Cette dernière était trop optimiste et relativisait l'impact du dépassement des VLI. À l'inverse, celui-là était plus prudent et avait expliqué de manière convaincante que le bruit routier influençait le marché de manière négative, impliquant une différence de valeur de la propriété du recourant supérieure à 10% entre les hypothèses des VLI respectées et dépassées. g. L'État a persisté dans ses conclusions, contestant que les conditions de l'imprévisibilité et de la gravité soient remplies. Il ressortait du rapport final 2 que les VLI à l'adresse du recourant seraient respectées grâce aux mesures d'assainissement projetées. Il ne pouvait prétendre à aucune indemnisation, sa propriété n'étant affectée d'aucune nuisance sonore excessive et partant d'aucun dommage indemnisable. Il ne suffisait pas, dans le cas d'espèce, de se référer aux données figurant au cadastre du bruit du SITG comme l'avait fait notamment le TAPI, découlant des données du rapport final 1, reposant sur une méthode de calcul moins précise et désormais obsolète. Il détaillait les mesures d'assainissement déjà réalisées et celles projetées. Enfin, l'État détaillait les raisons pour lesquelles il remettait en doute la fiabilité et la valeur probante de l'expertise privée de S_____. h. Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées. i. Le 16 mai 2025, le recourant a transmis la réponse du conseil d'État à la motion « pour un contournement de B_____ qui réponde aux préoccupations des habitants du sud du canton » (M-2'792-B). Selon celui-ci, il n'existait « aucune solution simple pour soulager le village de B_____ ». Le conseil d'État écartait l'option d'un contournement routier de la commune. Il confirmait que « l'objectif initial de réduction de moitié des flux pendulaires du matin n'avait pas pu être atteint ». Il ne proposait aucune mesure nouvelle et se contentait de confirmer la feuille de route du 28 janvier 2025. Il se satisfaisait ainsi des

mesures actuelles, qui avaient pourtant démontré leur inefficacité, et n'abordait même pas la possibilité d'une fermeture des petites douanes, singulièrement celle de B_____ I et/ou B_____ II. Ce rapport confirmait la réalisation de la condition de l'imprévisibilité. j. Le contenu des pièces et l'argumentation des parties sera repris pour le surplus, en tant que de besoin, dans la partie en droit.

- 20/35 - A/4106/2021 EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. Les parties sollicitent différentes mesures d'instruction. Le recourant demande la tenue d'un transport sur place, l'audition en confrontation des auteurs des rapports d'expertises privées – sauf celui de F_____ –, ainsi qu'une expertise judiciaire pour fixer la valeur de sa propriété avec et sans le bruit routier. Le département propose l'audition des auteurs des rapports d'R_____ et de O_____. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit ne s'étend qu'aux éléments pertinents pour l'issue du litige et n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1). 2.1 En l'occurrence, un transport sur place apparaît peu pertinent pour établir les faits, dès lors qu'il ne pourrait constater la situation que ponctuellement, que l'établissement du bruit relève de mesures précises et que l'importance du flux de circulation à 7h30 n'est pas contestée (ATA/882/2024 du 23 juillet 2024 consid. 2.2). Il n'est dès lors pas utile d'y procéder pour se rendre compte de l'« ampleur du trafic de transit et du bruit que cela provoque » pour le recourant. De plus, les parties ont versé à la procédure neuf rapports d'expertises, de cinq experts privés différents, en lien avec le bien concerné soit l'estimation F_____ du 11 août 2021, le rapport d'expertise d'N_____ du 29 novembre 2023, le rapport d'expertise de O_____ du 24 janvier 2023, son analyse critique des autres rapports du 24 janvier 2023 ainsi que son rapport complémentaire du 29 février 2024, le rapport d'R_____ du 31 janvier 2023 et son « compléments de la contre- expertise » du 21 mars 2024 ainsi que le rapport de S_____ du 29 janvier 2024 et sa version remaniée du 30 avril 2024. Chaque expert privé a motivé sa position et certains se sont déterminés sur les documents de leurs confrères. Les deux plus favorables au recourant proposées respectivement par celui-ci (S_____) et par l'intimée (O_____) ont été entendus par la chambre de céans, en présence des parties, qui ont pu poser toutes questions utiles et ont été confrontés. Dans ces conditions, compte tenu des nombreuses pièces déjà versées au dossier, de la part subjective que comporte toute évaluation d'un bien immobilier et du fait qu'une expertise ne sera pas utile dans l'analyse de la troisième condition nécessaire et

- 21/35 - A/4106/2021 cumulative conformément aux considérants qui suivent, il ne sera pas donné suite à cette demande d'actes d'instruction, par ailleurs non formellement renouvelée dans les dernières écritures du recourant. 3. L'objet du litige consiste à déterminer si c'est à bon droit que le TAPI a refusé au recourant une indemnité pour

expropriation de ses droits de voisinage par rapport aux nuisances auxquelles sa propriété est exposée. 4. Le recourant se plaint que l'expertise établie par N_____ a été écartée par le TAPI, en application de l'art. 30 al. 1 Cst. 4.1 La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire, selon laquelle le juge établit les faits d'office (art. 19 LPA), sans être limité par les allégués et les offres de preuves des parties. Dans la mesure où l'on peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, elle réunit ainsi les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties et recourt s'il y a lieu à d'autres moyens de preuve (art. 20 LPA). Mais ce principe n'est pas absolu, sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 128 II 139 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_454/2017 du 16 mai 2018 consid. 4.1 ; 2C_524/2017 du 26 janvier 2018 consid. 4.2 ; ATA/880/2021 du 31 août 2021 consid. 3a et les références citées). La constatation des faits, en procédure administrative, est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves, qui signifie que le juge forme librement sa conviction, en analysant la force probante des preuves administrées, dont ni le genre, ni le nombre n'est déterminant, mais uniquement leur force de persuasion (art. 20 al. 1 2e phr. LPA ; ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2 ; ATA/444/2023 du 26 avril 2023 consid. 5.2). 4.2 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les expertises privées n'ont pas la même valeur qu'une expertise demandée par un tribunal. Les résultats d'une expertise privée réalisée sur mandat d'une partie sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves, sont considérés comme de simples allégués des parties et n'ont pas la qualité de preuve. Étant donné qu'en règle générale, des expertises privées ne sont présentées que si elles sont favorables à leur mandant, il convient de les interpréter avec prudence. L'expert privé n'est pas objectif et indépendant comme l'est l'expert officiel. Il existe un rapport de mandat entre l'expert privé et la partie privée qui l'a chargé d'établir l'expertise et l'intéressé donne son avis sans en avoir été chargé par les organes judiciaires. Il faut donc supposer une certaine partialité chez l'expert privé qui a été choisi par la partie selon ses propres critères, qui est lié à cette dernière par un contrat de mandat et qui est payé par celle-ci (ATF 141 IV 369 consid. 6.2 = JdT 2016 IV 160 et les références citées ; ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 5).

- 22/35 - A/4106/2021 4.3 Selon l'art. 30 al. 1 Cst., toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce qu'elle soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Les exigences fixées par cette disposition ont pour double objectif de concrétiser et de protéger le principe d'indépendance de la justice et de la séparation des pouvoirs (art. 191c Cst.) et d'assurer une procédure et un jugement équitable devant les tribunaux. Elles s'adressent aux tribunaux (François BOHNET, in Vincent MARTENET/Jacques DUBEY [éd.], Commentaire romand de la Constitution fédérale. Préambule - art. 80 Cst, 2021, p. 901 n. 25 ad art. 30 Cst.). Tous les intervenants qui concourent à la récolte et à l'élaboration de l'état de fait, à la préparation ou la rédaction de la décision à intervenir ou disposent d'une influence sur l'issue de la contestation judiciaire et qui sont nantis d'une parcelle de puissance publique doivent respecter la garantie de l'art. 30 Cst. Cette disposition s'applique ainsi aux autorités et aux magistrats qui exercent une fonction juridictionnelle (François BOHNET, op. cit., p. 909 n. 56 ad art. 30 Cst.). 4.4 En l'espèce, le TAPI a retenu que les liens de parenté entre le

recourant et son (ex-)beau-frère étaient de nature à susciter des doutes quant à l'impartialité de ce dernier, garantie par l'art. 30 al. 1 Cst. Le TAPI pourrait au terme de son appréciation, écarter l'expertise privée. En réalité, le recourant se plaint de l'appréciation arbitraire des preuves et non de la violation de l'art. 30 al. 1 Cst., qui lui garantit le droit à un juge, respectivement expert indépendant. Le TAPI ne pouvait donc pas écarter cette expertise en se fondant sur les principes découlant de cette disposition. Cela relevé, la chambre de céans dispose néanmoins du même pouvoir d'examen en fait et en droit que le TAPI (art. 61 LPA), si bien qu'elle pourra prendre en considération ladite expertise et la discuter, avec les réserves qui s'imposent en application de la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée. 5. Le recourant soutient que la condition de la gravité du dommage serait réalisée. Le département considère que tel n'est pas le cas. Ce dernier considère également que la condition de l'imprévisibilité ne serait pas réalisée. 5.1 Selon l'art. 73 Cst., la Confédération et les cantons œuvrent à l'établissement d'un équilibre durable entre la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, et son utilisation par l'être humain. À teneur de l'art. 74 Cst., la Confédération légifère sur la protection de l'être humain et de son environnement contre les atteintes nuisibles ou incommodes (al. 1). Elle veille à prévenir les atteintes nuisibles ou incommodes pour l'être humain et son environnement naturel (al. 2). 5.2 La protection contre les immissions est régie par loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l'environnement, LPE - RS 814.01) et ses ordonnances d'application.

- 23/35 - A/4106/2021 5.3 La LPE a notamment pour but de protéger les hommes contre les atteintes nuisibles ou incommodes (art 1 al. 1 LPE), à savoir les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations, qui sont dus à la construction ou à l'exploitation d'installations (art. 7 al. 1 LPE). Les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont dénommés émissions au sortir des installations, immissions au lieu de leur effet (art. 7 al. 2 LPE). Les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont limités par des mesures prises à la source (limitation des émissions) (art. 11 al. 1 LPE), notamment par l'application de valeurs limites d'émissions (art. 12 al. 1 let. a LPE) figurant dans des ordonnances ou, pour les cas que celles-ci n'ont pas visé, dans des décisions directement fondées sur la loi (art. 12 al. 2 LPE). À titre préventif, les émissions doivent être limitées indépendamment de la pollution existante, dans la mesure où l'état de la technique et les conditions d'exploitation le permettent, et pour autant que cela soit économiquement supportable (art. 11 al. 2 LPE). S'il est établi ou s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement, deviendront nuisibles ou incommodes, les émissions seront limitées plus sévèrement (art. 11 al. 3 LPE). Pour l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes, le Conseil fédéral fixe par ordonnance des VLI en tenant compte également des effets des immissions sur des groupes de personnes plus sensibles, tels que les enfants, les malades, les personnes âgées et les femmes enceintes (art. 13 LPE). Les valeurs limites d'immissions s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Selon l'art. 16 al. 1 LPE, les installations qui ne satisfont pas aux prescriptions de la loi et aux dispositions d'autres lois fédérales qui s'appliquent à la protection de l'environnement seront assainies. Conformément à l'art. 13 al. 2 OPB, l'obligation d'assainir des installations fixes – telles que des infrastructures destinées au trafic (art. 2 al. 1 OPB) – existe dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et que cela est économiquement supportable (let. a) et de telle

façon que les VLI ne soient plus dépassées (let. b). Selon l'art. 17 LPE, les autorités accordent des allègements lorsque l'assainissement, au sens de l'art. 16 al. 2 LPE, ne répond pas, en l'espèce, au principe de la proportionnalité (al. 1). Néanmoins, les VLI s'appliquant aux pollutions atmosphériques ainsi que la valeur d'alarme des immissions causées par le bruit ne peuvent être dépassées (al. 2). À teneur de l'art. 14 OPB, les allègements sont accordés dans la mesure où l'assainissement entraverait de manière excessive l'exploitation ou entraînerait des frais disproportionnés (al. 1 let. a) ou lorsque des intérêts prépondérants, notamment

- 24/35 - A/4106/2021 dans les domaines de la protection des sites, de la nature et du paysage, de la sécurité de la circulation et de l'exploitation ainsi que de la défense générale s'opposent à l'assainissement (al. 1 let. b). Les valeurs d'alarme ne doivent toutefois pas être dépassées par des installations privées, non concessionnaires (al. 2). 5.4 L'obligation d'assainir est concrétisée par la LPE (art. 16 al. 2 LPE), qui prévoit en particulier des délais pour l'assainissement (art. 17 OPB). L'assainissement et les mesures d'isolation acoustique doivent être exécutés au plus tard dans les quinze ans qui suivent l'entrée en vigueur de l'OPB, le 1er janvier 2000 ; les délais ont été prolongés jusqu'au 31 mars 2015 pour les routes nationales et au 31 mars 2018 pour les autres routes (art. 17 al. 3 et 4 OPB). 5.5 La révision de la loi fédérale sur l'expropriation du 19 juin 2020 (LEx - RS 711) est entrée en vigueur le 1er janvier 2021 (RO 2020 4085 ; FF 2018 4817). Conformément à l'al. 1 des dispositions transitoires de la modification du 19 juin 2020, les procédures d'expropriation ouvertes avant l'entrée en vigueur de cette révision sont terminées sous le régime de l'ancien droit, sous réserve de modifications du règlement des émoluments pour la période suivant l'entrée en vigueur de la révision. La présente procédure a été ouverte après le 1er janvier 2021, de sorte que la LEx dans sa version après l'entrée en vigueur de la modification du

E. 19

juin 2020 est applicable en l'espèce. 5.6 En se fondant sur les art. 684 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210), les propriétaires peuvent agir par le biais de l'action de l'art. 679 CC lorsque l'usage d'un fonds voisin provoque des immissions excessives sur leur bien-fonds. En revanche, lorsque les immissions proviennent d'un ouvrage d'intérêt public pour lequel le propriétaire ou le concessionnaire bénéficie du droit d'exproprier (art. 4 let. a LEx) et que ces immissions ne peuvent être évitées ou ne peuvent l'être qu'à des coûts disproportionnés, les droits de défense des voisins sont sacrifiés en faveur de l'intérêt public prépondérant de l'ouvrage : celui qui s'estime lésé peut faire valoir uniquement les droits que la LEx consacre comme objets d'expropriation, entre autre les droits qui résultent des dispositions sur la propriété foncière en matière de rapports de voisinage (art. 5 al. 1 LEx). Une telle expropriation n'est rien d'autre que la constitution forcée d'une servitude grevant le fonds voisin en faveur du fonds du propriétaire de l'ouvrage d'intérêt public ; son objet consiste dans l'obligation de tolérer les immissions. 5.7 La jurisprudence développée sur la base des art. 5 LEx et 684 CC considère en particulier comme excessives, et donc comme susceptibles d'entraîner le paiement d'une indemnité d'expropriation, les immissions qui proviennent du trafic routier, ferroviaire ou aérien lorsque, cumulativement, elles touchent le propriétaire d'une façon particulière (principe de spécialité), elles sont imprévisibles et se révèlent graves ; ce n'est que si ces trois conditions cumulatives sont remplies que l'immission est excessive (ATF 145 I 250 consid. 5.2 et les références citées). 6. La condition de la spécialité est remplie lorsque les immissions atteignent une intensité qui excède ce qui peut être considéré comme usuel et tolérable.

- 25/35 - A/4106/2021 6.1 Pour en juger, la jurisprudence se fonde sur les VLI édictées par le Conseil fédéral pour évaluer les atteintes nuisibles ou incommodantes (art. 13 al. 1 et 15 LPE ; ATF 145 I 250 consid. 5.2 et les références citées). Dans le cas d'immissions bruyantes provenant du trafic routier, la condition de la spécialité est ainsi remplie lorsque les immissions dépassent les niveaux sonores admissibles tels qu'ils sont fixés dans les annexes 3 et 4 OPB (ATF 134 II 164 consid. 7 et les arrêts cités). 6.2 Les immissions de bruit sont déterminées au moyen de calculs ou de mesures (art. 38 al. 1 OPB). Les modèles de calcul visant à déterminer les immissions de bruit doivent respecter les exigences de l'annexe 2 OPB (art. 38 al. 3 OPB). Conformément au ch. 1 al. 2 de l'annexe 2 de l'OPB, l'OFEV recommande aux autorités d'exécution des méthodes de calcul appropriées et adaptées à l'état de la technique. 6.3 Selon les recommandations d'août 2023 « Aide à l'exécution SonROAD18 – Recommandations du modèle de calcul du bruit routier. Édition modifiée selon la révision partielle de 2024 », pour déterminer le bruit routier conformément à l'annexe 3 OPB, l'OFEV recommandait d'utiliser, depuis le 1er juillet 2023, le modèle d'émission SonROAD18 et, pour tous les domaines d'application en lien avec le bruit routier, le modèle de calcul de la propagation décrit dans la norme ISO 9613-2. Concernant les projets pour lesquels les calculs du bruit avaient débuté avant le 1er juillet 2023 et pour lesquels un recalcul serait disproportionné, il était possible de renoncer à un nouveau calcul avec SonROAD18/ISO9613-2. Les recommandations relatives aux modèles StL86+ et SonROAD, que l'on trouvait dans le Manuel du bruit routier, étaient remplacées par la recommandation d'août 2023. Les calculs du bruit routier réalisés dans le cadre de l'exécution selon l'état de la technique, antérieur au modèle SonROAD18, restaient valables. Si toutefois un nouveau calcul d'immission était effectué au moyen du modèle SonROAD18, combiné à la norme ISO 9613-2, les résultats serviraient de base à la décision de l'autorité compétente. Cette règle valait notamment pour les décisions relatives au respect des niveaux d'immission fixés sur la base d'un modèle de calcul plus ancien. En matière de bruit routier, les situations suivantes pouvaient mener à une obligation de recalculer les immissions de bruit : atteinte (dans le temps) de l'horizon d'assainissement initial, assainissement complet de l'installation routière existante, extension ou élargissement d'une installation routière, déplacement de l'axe routier, modification du volume de trafic et/ou de la composition de celui-ci ayant une incidence sur le bruit, ou modification de la vitesse autorisée. 6.4 Conformément au ch. 2 de l'annexe 3 OPB relative aux valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier, les VLI s'élèvent à 60 Lr en dB(A) le jour et à 50 Lr en dB (A) la nuit lorsque, comme en l'espèce, la zone d'affectation considérée s'est vu attribuer un degré de sensibilité II au bruit (art. 43 al. 1 OPB).

- 26/35 - A/4106/2021 6.5 En l'espèce, il ressort du rapport final 1 que les VLI étaient de 66 dB(A) la journée et de 53 dB(A) la nuit au droit du bâtiment du recourant ; les VLI étaient ainsi dépassées de +6 dB(A) la journée et de +3 dB(A) la nuit. L'intimé a toutefois produit, devant le TAPI, le rapport final 2. Selon celui-ci, les VLI étaient respectées pendant la nuit et n'étaient dépassées que de +2 dB(A) la journée au rez-de-chaussée de la façade qui longe la route C_____. Ainsi, sur 22 mesures des niveaux sonores, réparties sur les trois façades du bâtiment, à différents étages, toutes étaient respectées, à l'exception d'une seule, qui ne dépassait les VLI que de 2dB(A). L'intimé a expliqué que ces différences étaient dues à plusieurs facteurs, singulièrement la modification de la méthode de calcul, à savoir que STL86+, utilisé en 2021 pour le rapport final 1, avait été remplacée par SonROAD18 en 2023 pour le rapport final 2. Le premier modèle acoustique datait de plus de 30 ans et ne prenait en compte que les véhicules légers et lourds. SonROAD18 pouvait appréhender dix

catégories différentes de véhicules (véhicules légers, camions, motos notamment), prendre en compte de façon plus fine les immissions en basse vitesse et distinguer les bruits de roulement de ceux de propulsion, ce qui permettrait de mieux prendre en compte l'efficacité des mesures d'assainissement. La charge de trafic était évaluée en fonction de comptages qui avaient eu lieu sur place. Une différence résidait dans le fait que le nombre de véhicules en 2023 (3'870 véhicules) était moindre que celui en 2021 (4'300 véhicules). Si certes le recourant indique ne pas avoir le sentiment que la charge de trafic ait diminué, les chiffres précités relèvent de comptages sur place. L'OCT a par ailleurs indiqué que le trafic à B_____ avait diminué de 31% depuis 2018. Les chiffres sur lesquels il se fonde ressortent du rapport 2023, notamment de son annexe 1. De surcroît, le rapport 2 est conforme aux recommandations de l'OFEV d'août 2023, qui doivent être utilisées, depuis le 1er juillet 2023, pour tous les domaines d'application en lien avec le bruit routier. Selon ledit office, si un nouveau calcul d'immission était effectué au moyen du modèle SonROAD18, combiné à la norme ISO 9613-2, les résultats serviraient de base à la décision de l'autorité compétente. Cette règle valait notamment pour les décisions relatives au respect des niveaux d'immission fixés sur la base d'un modèle de calcul plus ancien. Or, une atteinte, dans le temps, de l'horizon d'assainissement initial ou une modification du volume de trafic et/ou de la composition de celui-ci ayant une incidence sur le bruit nécessitent un nouveau calcul. Il convient en conséquence de retenir les résultats du rapport final 2, obtenus en vertu de méthodes de calcul appropriées et adaptées à l'état de la technique, conformément à ce qu'exigent les art. 38 al. 1 et 3 OPB ainsi que le ch. 1 al. 2 de l'annexe 2 de l'OPB. Force est dès lors de constater qu'au vu des résultats du rapport final 2, la situation s'avère moins grave que ce que les chiffres du rapport de 2021 indiquaient, dès lors que les VLI ne sont dépassées qu'à un seul endroit, soit sur la façade en droit du

- 27/35 - A/4106/2021 bâtiment, uniquement au rez-de-chaussée et de jour et que cet unique dépassement se limite à 2 dB(A). Contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, il ne peut être retenu une absence de dépassement au motif que la mise en œuvre des mesures d'assainissement seront prochainement réalisées, à savoir la pose du nouveau revêtement phono-absorbant et la diminution de la vitesse autorisée. Si certes la première mesure était annoncée pour 2025-2027, les calculs impliquent aussi la réalisation de la seconde, soit la mise en vigueur de la limitation à 30 km/h sur la route concernée. En l'état, on ignore à quelle date ces deux mesures pourront être effectives, la seconde faisant notamment l'objet d'un recours pendant devant la chambre de céans. Si le TAPI a considéré que la première condition, de la spécialisation, était remplie, en s'appuyant, à tort, sur le rapport final 1, la question se pose de savoir si elle le reste au vu de cette unique mesure dépassant de 2 dB (A) les VLI. Cette question souffrira de rester indécise compte tenu de ce qui suit. 7. La seconde condition porte sur l'imprévisibilité des immissions. Le TAPI a considéré qu'elle était remplie, ce que le recourant soutient mais que l'autorité intimée conteste. Les trois conditions pour considérer une immission comme excessive et donc sujette à indemnisation, étant nécessaires et cumulatives, cette question souffrira elle aussi de rester indécise dès lors qu'en tous les cas la troisième condition, de la gravité, n'est pas remplie conformément aux considérants qui suivent. 8. Le recourant soutient que la condition de la gravité serait remplie. 8.1 Selon l'art. 16 LEx, et conformément à l'art. 26 al. 2 Cst., l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière. L'art. 19 LEx prévoit que doivent être pris en considération, pour la fixation de l'indemnité, tous préjudices subis par l'exproprié du chef de la suppression ou de la diminution de ses droits. En conséquence, l'indemnité comprend notamment la pleine valeur vénale du droit

exproprié (let. a) et le montant de tous 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 (let. c). Est déterminante la valeur vénale (art. 19 let. a LEx) du jour où le titre d'expropriation devient exécutoire. L'estimation de la valeur vénale doit tenir compte dans une juste mesure de la possibilité de mieux utiliser l'immeuble (art. 20 al. 1 LEx). 8.2 Selon la doctrine, la condition de la gravité se rapporte au dommage provoqué par les immissions et non à l'étendue de celles-ci. Ce critère trouve sa justification dans le principe de la proportionnalité : une indemnisation ne peut être accordée pour n'importe quelle atteinte provoquée par des ouvrages d'intérêt public. Jusqu'à un certain point, c'est-à-dire, selon les termes du Tribunal fédéral, « tant que le tort

- 28/35 - A/4106/2021 causé est bénin », la tolérance des immissions s'impose. Pour admettre la gravité, il est nécessaire de tenir compte de tous les éléments du cas d'espèce, en particulier de la situation, du genre et de l'environnement de l'immeuble. Il n'est pas possible de poser des règles générales pour la fixation du degré de gravité. Cependant, la jurisprudence retient que la gravité est admise lorsque le dommage se traduit par une baisse significative de la valeur vénale du bien-fonds. Tel est encore le cas, selon le Tribunal fédéral, lorsque la moins-value atteint 10% de la valeur vénale du bien-fonds. Les critères applicables à l'expropriation matérielle à la suite de mesures communales de planification ne peuvent être transposés à l'expropriation des droits de voisinage. En particulier, il n'est pas nécessaire que la moins-value atteigne un tiers de la valeur vénale (Raphaël EGGS, Les « autres préjudices » de l'expropriation, 2013, p. 234-235). 8.3 La valeur vénale d'un bien est la valeur qui lui est attribuée dans des circonstances normales, à une époque déterminée et à l'occasion d'un échange d'ordre économique (arrêts du Tribunal fédéral 1C_483/2022 et 1C_486/2022 du 9 novembre 2023 consid. 4.1 ; 1C_141/2013 du 5 septembre 2013 consid. 5). La pleine valeur vénale du droit exproprié correspond au prix de vente qui pourrait être obtenu en cas d'aliénation sur le marché, dans des conditions ordinaires (ATF 122 II 246 consid. 4a ; 106 Ib 223 c. 3a). Il s'agit de la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspond au prix d'aliénation, abstraction faite des prix spéculatifs ou de bradage. Pour ce qui concerne les éléments de nature juridique à retenir dans l'évaluation, ceux-ci relèvent des réglementations de droit public qui définissent les utilisations légales possibles du bien exproprié. La possibilité d'une utilisation meilleure du bien exproprié que celle qui en est faite par l'exproprié doit également être retenue quant à la détermination de sa valeur vénale, conformément à l'art. 20 al. 1 LEx, lorsqu'elle paraît non seulement plausible, mais hautement vraisemblable dans un proche avenir ; des possibilités purement théoriques ou de vagues projets de meilleure utilisation ne suffisent pas (ATF 134 II 49 consid. 13.3 ; 129 II 470 consid. 6 ; 114 Ib 321 consid. 3 ; 113 Ib 39 consid. 4b ; 112 Ib 531 consid. 3). Pour déterminer la valeur vénale, plusieurs méthodes sont possibles, telles que la méthode comparative (ou statistique) qui fixe la valeur des immeubles sur la base des prix effectivement payés pour des fonds semblables ; la méthode fondée sur la valeur de rendement qui détermine le capital correspondant au revenu actuel de l'objet exproprié ; la méthode régressive (ou rétrospective ou déductive) qui détermine la valeur d'un terrain en fonction du rendement qui pourra être obtenu après que des bâtiments auront été édifiés ou encore la méthode fondée sur la situation de l'immeuble (méthode hédoniste). La méthode statistique permet d'établir le plus sûrement le prix que serait prêt à payer un nombre indéterminé d'acheteurs intéressés sur le marché libre pour le bien-fonds en question (ATF 122 I 168 consid. 3a), mais elle ne donne un résultat correct que pour autant que l'on dispose d'un nombre suffisant d'objets présentant des caractéristiques analogues (ATF 122 I

168 consid. 3a). À défaut, les autres méthodes seront utilisées. Le résultat de l'application d'une méthode peut être aussi vérifié par une autre méthode.

- 29/35 - A/4106/2021 Dans certains cas particuliers, il n'est pas rare d'en combiner plusieurs pour arriver au résultat final (ATF 134 II 49 consid. 15.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_483/2022 et 1C_486/2022 précité consid. 4.1). 8.4 En l'espèce, quatre rapports d'expertises privées figuraient au dossier du TAPI soit : les rapports F_____ et K_____, produits par le recourant, et les rapports O_____ et R_____, produits par l'office cantonal du génie civil. Les deux premiers parviennent à la conclusion que la condition de la gravité est remplie, contrairement à ceux produits par l'autorité intimée. Devant la chambre administrative, le recourant a produit une cinquième expertise privée, soit le rapport S_____ de janvier 2024. La récapitulation donne le tableau suivant : Auteur Date du rapport Montant = VLI dépassées (en CHF) Valeur vénale Montant = VLI respectées (en CHF) Différence Dépréciation

Proposés par le recourant

F_____ 11.08.2021 2'262'333.- + 10/15% = entre 2'488'566.- et 2'601'683.- 10 à 15%
Entre 226'223.- et 339'350.- H. K_____ 29.11.2023 2'245'000.- 2'565'000.- 14.25%
320'000.- F. S_____ + version 2 29.01.2024 30.04.2024 2'571'800.- 2'507'505.-
2'850'600.- 2'779'335.- 10.84% 10.84% 278'800.- 271'830.-

Proposés par l'autorité intimée R_____ + « contre- expertise » 31.01.2023 21.03.2024
2'230'000.- 2'340'000.- 4.93% 110'000.- O_____ + critique + rapport complémentaire
24.01.2023 24.0.2023 29.02.2024 2'270'000.- 2'420'000.- 6.6% 150'000.- 8.4.1 Il n'est pas contesté par les parties que la détermination de la valeur d'un bien immobilier comprend une part de subjectivité. Le recours à la détermination de la médiane et de la moyenne des valeurs telles que proposées par le recourant n'emporte toutefois pas conviction, le nombre d'expertises produites permettant d'influer sur ces deux résultats. 8.4.2 Le rapport S_____, produit devant la chambre de céans, critique les quatre expertises précédentes versées en première instance, y compris celles sollicitées par le recourant. L'expert privé estime ainsi que l'estimation F_____ « ne constitue en aucun cas un rapport documenté mais un avis de valeur portant sur la valeur

- 30/35 - A/4106/2021 vénale de l'objet. La valeur est issue d'un calcul pondéré qui n'était déjà plus admis par les normes, ce d'autant plus que l'on ne calcule pas de valeur de rendement sur une maison d'un seul logement ». De même, il relève que le rapport d'expertise K_____ « comporte la même méthodologie puisqu'un calcul de valeur de rendement est fait ». O_____, mandatée par l'autorité intimée, émet des critiques similaires à l'égard des deux précités. Elle relève que le rapport F_____ est établi à travers la pondération de deux méthodes distinctes de calcul : la valeur par les coûts et la valeur comparative CHF/m² habitable. Elle précise notamment que cette manière de faire n'est pas reconnue par les « Swiss Valuation Standards » et par le manuel suisse de l'estimateur. Le rapport K_____ utilise la méthode par les coûts (ou valeur intrinsèque) et la méthode de la valeur de rendement. O_____ relève notamment que l'achat d'un bien immobilier a pour objectif pour la majorité des personnes d'être habité et non d'en faire un rendement. Une valeur de rendement apparaît ainsi comme peu pertinente même si le propriétaire décidait par la suite de louer le bien en question. O_____ émet plusieurs autres critiques sur les deux expertises, détaillées dans son rapport du 24 janvier 2023. R_____ n'a pas mentionné la méthode utilisée. Elle a indiqué avoir établi la valeur vénale ou valeur de marché, à savoir

la valeur intrinsèque de l'immeuble dont l'évaluation reposait sur les prix observés sur le marché et sur les caractéristiques de la zone d'affectation. Elle a précisé avoir calculé la valeur du bien « sous l'hypothèse d'absence de bruit routier afin de chiffrer la dépréciation y relative. Seul le prix du terrain était adapté, les autres paramètres restaient inchangés. » Son expertise évoque des « statistiques marché sans bruit ». Selon R_____, il était peu réaliste de majorer de plus 10 à 15% la valeur vénale actuelle, très convergente entre les experts. En termes de valeur globale (terrain + bâtiment), ce niveau n'était pas absorbable en regard de la centralité et des transactions observées. Deux paramètres permettaient d'appuyer le résultat : en l'absence d'espaces extérieurs type terrasse ou jardin de cure, l'impact du trafic routier était relativisé. Par ailleurs, les nuisances étant majoritairement dues au trafic des pendulaires, en toute logique n'étaient pas continues dans la journée et s'atténuaient le week-end. Les experts S_____ et O_____ utilisent la même méthode d'évaluation, soit celle des classes de situation. Ils convergent pour dire que dès lors que le solde des droits à bâtir est complètement épuisé, cette méthode peut être utilisée. Ils se sont par ailleurs rejoints sur un certain nombre de points tant dans leurs rapports, dans leurs rapports complémentaires du 30 avril 2024 pour le premier et du 29 février 2024 pour la seconde, que lors de l'audience au cours de laquelle ils ont été entendus conjointement. Dans ces conditions les rapports de ces deux experts serviront de base à l'analyse de la condition de gravité par la chambre de céans, dès lors que les méthodes utilisées par les experts F_____ et K_____ font l'objet de critiques, y compris par un expert mandaté par le recourant, et que le rapport d'R_____ évoque

- 31/35 - A/4106/2021 une situation en l'absence de bruit, non pertinente, puisque seule une estimation avec des VLI respectées doit être prise en considération. La méthode des classes de situation consiste à donner une note à chacun des cinq critères suivants : la situation, l'affectation, la situation d'habitation, l'accessibilité et la situation du marché. Les notes attribuées par les experts se fondent sur le tableau « clé de répartition des classes de situation » qui détaille, pour chacun des cinq critères évalués, à quoi correspondent les notes. Chacun des experts a établi un tableau avec les VLI dépassées et les VLI respectées, détaillé sous D.dc en p. 19. La principale divergence entre les deux experts porte sur la note qu'il convient d'accorder au bien immobilier actuellement (VLI dépassées) pour le critère « état du marché ». S_____ attribue la note de 5.5 alors que O_____ met 7. À teneur du tableau « clé de répartition des classes de situation » la note de 1 correspond à « aucune demande », 2 et 3 à « demande faible ; offre importante » ; les notes 4 et 5 à « situation du marché équilibrée » ; les notes 6 et 7 « forte demande ; offre réduite » alors que les notes 8 à 10 évoquent une « très forte demande ». S_____ a précisé avoir mis 5.5 au motif qu'il réalisait la vente d'objets immobiliers. Selon lui, les clients étaient très exigeants et beaucoup renonceraient à acquérir le bien litigieux à cause du bruit et du trafic. Les gens qui arriveraient à Genève seraient très surpris de l'écart entre une vision villageoise, bucolique, sans trafic, paisible et tranquille et la situation réelle. O_____ avait mis la note de 7. La demande était forte pour un bien villageois. Cela justifiait que l'écart ne soit que d'un point avec une situation où les VLI étaient respectées. Au jour de l'audition devant la chambre administrative, il n'y avait qu'une seule maison à vendre à B_____. Il existait beaucoup d'acheteurs et peu d'offres, ce qui correspondait à la définition de la forte demande. L'expertise avait été effectuée deux ans auparavant et la situation n'avait pas changé. S_____ a déclaré être d'accord avec l'existence d'une forte demande sur le marché global à Genève, « mais pas dans le micro-marché à B_____ ». Selon lui, la baisse du taux hypothécaire devait favoriser les prix sur le marché, sauf que, selon le rapport du 18 octobre

2024, sur l'ensemble du marché genevois de l'OCSTAT, les transactions avaient baissé de 700 à 500 en une année. O_____ a indiqué ne pas partager l'opinion selon laquelle il n'y avait pas de transactions à faire à B_____ car il y avait très peu de biens à vendre. Il y avait une forte demande de biens pour la campagne. Il s'agissait ici d'un bien en plein cœur du village, intéressant en termes de surfaces, de pièces et de volumes. Il n'était pas en plein cœur de Genève où les prix étaient très élevés. La clientèle était prête à aller un peu plus loin pour ne pas subir les prix du centre. La demande était forte. Avec une note de 5,5, S_____ considère en conséquence que la situation « VLI dépassées » se situe encore dans une « situation du marché équilibrée » mais pas

- 32/35 - A/4106/2021 encore dans une « forte demande ; offre réduite ». Avec une appréciation de 7, O_____ retient pour sa part qu'il y a une « forte demande ; offre réduite ». L'hypothèse des « VLI respectées » aurait par ailleurs un fort impact pour S_____, puisque sa note serait alors de 8, soit « très forte demande ». Cette notation de 8 est partagée par O_____. Au vu toutefois de leur notation de la situation actuelle, la différence entre les situations VLI dépassées et respectées se monte à 2.5 points chez S_____ et 1 chez O_____, pour qui l'incidence des mesures d'assainissement serait en conséquence moindre. Il convient toutefois de s'éloigner de l'appréciation faite par S_____ pour plusieurs motifs. Il a indiqué en audience s'être fondé sur les valeurs du cadastre du bruit du SITG, avoir écarté les valeurs Trafitec qui ressortaient du rapport final 1 tout en indiquant ultérieurement ne pas avoir tenu compte des rapports finaux 1 et 2 qu'il ne possédait pas. Il a indiqué avoir été régulièrement sur place, qu'il n'y avait « pas que la question du bruit », et qu'il ne faisait pas de différence entre émissions et immissions. Or, plusieurs pages de son rapport font mention de différentes mesures et manquent soit de précision soit de source fiable. Ainsi, il a mentionné en page 6 de son rapport que les valeurs d'émissions STL 86+ mesurées étaient de 71 dB (A) pour la journée et 56dB (A) la nuit alors qu'il a reconnu en audience qu'il s'agissait de valeur d'immissions et que l'on ignore à quoi correspondent les chiffres précités. De même certaines affirmations telles que « le niveau du bruit double, cela correspond un accroissement de 3 dB de plus, si le bruit diminue de moitié, son niveau baisse de 3dB » ne mentionnent pas leurs sources, voire peuvent être contredites par des mesures scientifiques à l'instar de son affirmation selon laquelle les mesures varient peu en fonction des étages. Enfin, les VLI mentionnées dans les différents plans à l'appui de ses conclusions ne sont pas conformes au rapport final 1, étant rappelé qu'au moment de la rédaction de l'expertise privée le contenu du rapport final 2 n'était pas connu. De même, l'autorité intimée peut être suivie lorsqu'elle relève que les lacunes précitées cadrent mal avec l'insistance en audience de S_____ sur la problématique du respect des VLI pour guider son appréciation du cas, en particulier sous l'angle du critère « E », soit l'état du marché. Il a en effet affirmé en audience que les clients étaient très exigeants et renonceraient à acheter en raison du bruit du trafic. Il a illustré son propos en indiquant qu'il avait donné 8 dans l'hypothèse où les VLI seraient conformes à l'OPB au motif qu'il pourrait indiquer au client que la situation était bruyante mais que les normes étaient respectées. Or, dans chacun des deux exemples concrets évoqués par l'intéressé en audience, S_____ a indiqué ignorer si les VLI étaient respectées et a évoqué « le ressenti des clients par rapport au bruit, ce qui expliquait sa notation ». Dans ces conditions, la note de 5.5, particulièrement basse en comparaison de celle de 7 de l'experte O_____, ne peut être suivie. D'une part, une telle différence entre les situations VLI dépassées et respectées ne se justifie pas en l'absence de toute

- 33/35 - A/4106/2021 argumentation strictement fondée sur les données objectives et scientifiques. D'autre part, les deux experts accordent une note de 8 pour le critère E en cas de respect des VLI. Or, tous deux se sont fondés sur le rapport final 1, de 2021. Dès lors que, comme vu ci-dessus, conformément aux recommandations de l'OFEV, en application de l'OPB, il doit être tenu compte du rapport final 2 établi selon la méthode Son Road18 en lieu et place de STL86+, et que par voie de conséquence il doit être reconnu qu'une seule mesure sur 22, soit celle de la façade au droit de la route, au rez-de-chaussée, de jour, ne respecte pas les VLI, les évaluations des experts auraient pu, voire dû, être supérieures aux notes mises, singulièrement pour les appréciations VLI dépassées. La prise en compte du rapport final 2 ne peut avoir comme incidence que de rapprocher la valeur « VLI dépassées » du bâtiment de la valeur avec des « VLI respectées ». En effet, le rapport précité ne retient qu'une seule VLI dépassée, de jour en l'état actuel et plus aucune avec les mesures prévues. Or, le rapport final 1 comprenait quatre VLI dépassées sur 24 à la date du rapport, toutes de jour et six VLI, notamment deux de nuit, qui restaient excédentaires même avec des mesures d'assainissement. Toutes les mesures retenues dans le rapport final 2, établi selon la nouvelle méthode recommandée par l'OFEV, étant plus basses que celles résultant de l'ancienne méthode de calcul, la différence sur la valeur du bien immobilier entre l'état de situation avec et sans mesure d'assainissement est forcément moindre que les chiffres énoncés par les experts, fondés sur le rapport final 1. Dans ces conditions, outre qu'aucune des expertises privées précitées n'a pu tenir compte des chiffres récents, le différentiel de l'experte O_____ était déjà inférieur à 10% et celui de S_____ n'était que très légèrement supérieur. Compte tenu des développements qui précèdent, il ne peut être retenu que la différence serait supérieure à 10% et remplirait, par voie de conséquence, la condition, nécessaire et cumulative, de la gravité des nuisances en vue de l'obtention d'une indemnisation. Mal fondé, le recours sera en conséquence rejeté. 9. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.