

JU_GERICHTE ADM 2020 20 vom 10. September 2020

JU Tribunal cantonal, 2020-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2020_20

FR: JU_GERICHTE ADM 2020 20 du 10 septembre 2020

IT: JU_GERICHTE ADM 2020 20 del 10 settembre 2020

Regeste

Art. 5 LAT et 111ss LCAT Contribution de plus-value

Erwägungen

E. 2

C. Sur mandat de l'intimé, le bureau d'architectes B._____ a réalisé une expertise pour déterminer la valeur vénale des parcelles n°X1._____ et X2._____ et la plus-value résultant de leur affectation à la zone à bâtir. L'expertise du 31 mai 2019 fixe l'augmentation de la valeur du terrain à CHF 278'403.75 pour la parcelle n°X1._____, alors que pour la parcelle n°X2._____, aucune augmentation de la valeur du terrain n'est retenue. D. Un projet de décision a été envoyé au recourant et à la commune de R._____ le 26 août 2019. Par courrier du 11 septembre 2019, le recourant a notamment fait valoir, s'agissant de la parcelle n°X1._____, qu'il n'avait pas été tenu compte de la servitude de passage et de la distance à la limite pour construire. E. Par décision du 25 septembre 2019, l'intimé a admis qu'aucune plus-value n'était constatée concernant la parcelle n°X2._____. En revanche, il a fixé la plus-value de la parcelle n°X1._____ à CHF 278'404.- pour une surface déterminante de 3'285 m². La contribution due à l'Etat par le recourant s'élève ainsi à CHF 83'521.20, correspondant à 30% de la plus-value. F. Le 28 octobre 2019, le recourant a formé opposition contre la décision précitée. Il a produit l'acte de vente du 17 février 2009, faisant état d'un droit de passage à pied et tous genres de véhicules ainsi que d'une interdiction de construire sur une portion d'une largeur de 5 mètres à compter de la limite sud-est, deux servitudes inscrites sur la parcelle n°X1._____. Par courrier du 31 octobre 2019, le recourant a complété son opposition. G. Par décision sur opposition du 16 décembre 2019, l'intimé a confirmé sa décision. H. Le 3 février 2020, le recourant a interjeté recours contre cette décision, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens. Il conteste en substance le calcul de la surface de la parcelle n°X1._____ retenue dans l'expertise du 31 mai 2019. Cette dernière ne tient pas compte de la possibilité effective de construire, puisqu'elle ignore les servitudes existantes. L'intimé n'a également pas tenu compte du courrier du 31 octobre 2019 dans lequel le recourant y mentionne le prix d'acquisition de la parcelle n°X1._____. I. Par mémoire de réponse du 15 mai 2020, l'intimé a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision sur opposition, sous suite de frais et dépens. En substance, il estime que les servitudes grevant la parcelle n°X1._____ ne pèjorent pas la valeur vénale estimée de ce bien-fonds puisqu'elles n'ont pas d'incidence sur la possibilité de construire. Quant au prix d'acquisition de la parcelle, il n'entre pas en considération puisqu'il résulte d'une transaction d'ordre privé et non d'une mesure d'aménagement. J. Il sera revenu ci-après en tant que besoin sur les autres éléments du dossier.

E. 3

En droit : 1. La Cour administrative est compétente en vertu des art. 114a LCAT (RSJU 701.1) et 160 let. b Cpa (RSJU 175.1). Pour le surplus, interjeté dans les forme et délai légaux par une personne disposant manifestement de la qualité pour recourir, le recours est recevable et il y a lieu d'entrer en matière. 2. Est litigieuse en l'espèce la plus-value fixée par l'intimé, au sens des art. 5 LAT et 111 LCAT, due par le recourant à la suite du changement de zone de la parcelle no X1._____ du ban de R._____.

E. 3.1

Selon l'art. 5 LAT, le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement (al. 1). Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir (al. 1bis). Le produit de la taxe est utilisé pour financer les mesures prévues à l'al. 2, ou d'autres mesures d'aménagement du territoire prévues à l'art. 3, en particulier aux al. 2, let. a, et 3, let. abis (al. 1ter). Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai approprié pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir (al. 1quater). Le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe dans les cas suivants : elle serait due par une collectivité publique (let. a) ; son produit escompté serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement (let. b, al. 1quinquies). En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses (al. 1sexies). Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation (al. 2). Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété (al. 3). Les dispositions transitoires de l'art. 38a al. 4 LAT prévoient que les cantons établissent une compensation équitable des avantages et inconvénients majeurs résultant des exigences de l'art. 5 LAT dans les 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012 ; à l'échéance du délai prévu, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée dans les cantons qui ne disposent pas d'un régime de compensation équitable répondant aux exigences de l'art. 5 (al. 5 : compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi le 1er mai 2014, le délai échoit le 30 avril 2019, RO 2014 899). Selon l'art. 52a al. 5 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS

E. 3.2

L'art. 5 al. 1 et al. 1bis LAT, dans la mesure où il comporte un mandat à l'endroit des cantons, ne constitue pas une disposition légale directement applicable. Dans ce contexte, le législateur fédéral a exprimé à plusieurs reprises l'idée que le nouvel art. 5 al. 1bis LAT offre simplement un modèle aux cantons et que ces derniers disposent, dans leur législation de mise en œuvre, d'une marge de manœuvre étendue. On relève d'ailleurs que la LAT ne comporte pas de réglementation supplétive pour le cas où le législateur cantonal manquerait à ses obligations au regard de l'art. 5 al. 1bis à 1sexies LAT. En d'autres termes, il faut appréhender les règles de l'art. 5 al. 1bis à 1sexies LAT comme visant un objectif d'harmonisation, relevant d'une loi-cadre (POLTIER, Commentaire pratique LAT, no 33 ad art. 5 ; cf. BO CE 2011 1178). Compte tenu de la nature de l'art. 5 al. 1 et al. 1bis LAT, les cantons devraient mettre en place des contributions qui vont au-delà des exigences découlant du régime précité. Ils bénéficient d'une marge de manœuvre étendue pour

l'élaboration d'un tel régime élargi (POLTIER, Commentaire pratique LAT, no 34 ad art. 5).

E. 3.3

L'art. 5 al. 1 LAT prévoyait déjà dans sa version initiale que le droit cantonal établit un régime de compensation équitable pour les avantages et les inconvénients majeurs résultant de mesures d'aménagement prises en application de la loi. La compensation des avantages découlant des mesures d'aménagement a été réglée de manière plus détaillée lors de la révision de la loi du 15 juin 2012 (art. 5 al. 1bis- 1quinquies LAT ; ATF 142 I 177 consid. 4.1.1, JdT 2017 I 291). Partant, la jurisprudence et la doctrine relatives à l'article 5 al. 1 LAT, et rendue, respectivement parue, antérieurement à l'entrée en vigueur des nouveaux alinéas, conservent toute leur pertinence. La notion d'avantage majeur est une notion de droit fédéral. Il s'agit toutefois d'une notion juridique indéterminée, de sorte qu'il faut laisser à la juridiction cantonale une certaine latitude de jugement (ATF 132 II 401 consid. 2.1 et les références citées ; 131 II 571 consid. 2.1). L'avantage majeur doit être économique. En effet, le seul critère possible pour déterminer l'avantage majeur est celui de l'avantage pécuniaire que la mesure crée (ATF 132 II 401 consid. 2.1 et les références citées). La contribution de plus-value doit couvrir en tous cas en partie la plus-value résultant d'une mesure de planification étatique et peut être qualifiée de taxe causale indépendante des coûts (ATF 142 I 177 consid. 4.3.1, JdT 2017 I 291 et les 5 références citées ; cf. ég. POLTIER, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, no 38 ad art. 5 ; Territoire et Environnement, Juillet no 4/13, p. 4). Le législateur fédéral a imposé seulement la compensation de la plus-value découlant de l'affectation durable du terrain en zone à bâtir, renonçant à l'introduire pour des plus-values découlant d'autres mesures de planification (art. 5 al. 1bis 3e phrase LAT ; ATF 143 II 568 consid. 7.2, JdT 2018 I 278). Pour apprécier s'il y a zone à bâtir au sens de cette disposition, il convient de s'inspirer de la nomenclature définie par l'ARE. Ainsi, bien que d'autres mesures d'aménagement du terrain soient susceptibles de générer une plus-value, parfois très importante (la mesure entraîne p. ex. une augmentation de la densité constructible), ces dernières ne sont pas visées par le régime minimal de l'art. 5 al. 1bis LAT. Le texte de cette disposition précise encore que le classement en zone à bâtir doit être durable ; cela implique, selon les débats parlementaires, qu'il ne vise pas le cas de l'adoption d'un plan d'extraction du gravier, l'exploitation de gravières présentant en effet un caractère limité dans le temps. Mais cette règle n'exclut pas un prélèvement dans le cadre du régime élargi (POLTIER, Commentaire pratique LAT, 2016, no 51 ad art. 5). Les cantons restent libres d'étendre le prélèvement de la plus-value à d'autres mesures d'aménagement (Environnement et Territoire, Juillet no 4/13, p. 6s.). 4.

E. 4

701.1), la désignation des cantons prévue à l'art. 38a, al. 5, 2e phrase, LAT se fait à l'échéance du délai sous forme d'annexe à la présente ordonnance. Afin de respecter le mandat législatif figurant à l'art. 5 LAT et dans le délai imposé par l'art. 38a al. 4 et 5 LAT, le législateur jurassien a adopté les art. 111 à 111k LCAT le

E. 4.1

Concrétisant l'art. 5 LAT, le législateur jurassien a adopté les art. 111ss LCAT. L'art. 111 LCAT dispose que les avantages et les inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement ou de l'octroi d'autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir font

l'objet d'une compensation. Selon l'art. 111a al. 1 LCAT, l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds est réputée constituer un avantage majeur lorsqu'elle résulte : de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir (let. a) ; d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir (let. b) ; d'une autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir liée à un changement d'affectation, à l'exclusion de celles fondées sur l'article 24b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (let. c). L'alinéa 2 de l'art. 111a LCAT prévoit que la plus-value est la différence entre la valeur vénale estimée du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement ou l'octroi de l'autorisation exceptionnelle. Lorsque plusieurs biens-fonds bénéficiant de la mesure d'aménagement appartiennent à un même propriétaire, la plus-value est calculée sur l'ensemble desdits biens-fonds. L'alinéa 3 de cette disposition prévoit que la contribution est due : en cas d'affectation à la zone à bâtir, de changement d'affectation ou d'augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, par le propriétaire du bien-fonds au moment où la contribution est fixée (let. a) ; en cas d'autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir, par son bénéficiaire (let. b). En cas de changement successif d'affectation du fonds, seule la dernière situation avant la mesure d'aménagement causale doit être prise en considération pour la comparaison (REEB, Quelques aspects du système neuchâtelois de la compensation 6 des avantages résultant des mesures d'aménagement, in : Revue suisse de jurisprudence, 2008, Nr. 19, p. 450 ; TF 1C_290/2007 consid. 4.4).

E. 4.2

En vertu de l'art. 111c LCAT, après consultation de la commune, le Service du développement territorial arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement ou l'autorisation exceptionnelle entre en force (al. 1). Dans l'exercice de cette tâche, le Service du développement territorial peut faire appel à des estimateurs externes, indemnisés selon les mêmes principes que les estimateurs cantonaux collaborant à l'évaluation et au contrôle des valeurs officielles (al. 2). Selon le message du Gouvernement jurassien, l'estimation devrait normalement pouvoir se faire selon les règles applicables à l'estimation des immeubles en droit fiscal (JDD no 10 du 17 juin 2015, p. 460). Pour fixer le montant de la plus-value, il sera nécessaire dans certains cas de recourir à des experts pour déterminer la valeur du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement (JDD no 10 du 17 juin 2015, p. 464). Selon l'art. 111b al. 1 LCAT, en cas de plus-value, l'Etat perçoit une contribution comme il suit : 30% lorsque la plus-value résulte de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir ou d'une autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir (let. a) ; 20% lorsqu'elle résulte d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir (let. b). La notion de «compensation équitable» indique qu'elle n'a pas à être intégrale et que le propriétaire peut ainsi bénéficier d'une partie de l'avantage créé par la mesure de planification. Selon la jurisprudence, la compensation est équitable si le montant est proportionnel à l'avantage et si, cumulé à d'autres contributions, il n'apparaît pas confiscatoire, ou autrement dit, en se référant à l'ATF 105 Ia 134 consid. 3b (JdT 1998 I 550), s'il ne dépasse pas la limite de 60% (ATF 143 II 568 consid. 7.2 = JdT 2018 I 278 et les références citées ; cf. ég. Territoire et Environnement, Juillet no 4/13, p. 4 s). S'agissant du taux minimal de la contribution, les cantons ne disposent d'aucune marge de manœuvre ; s'ils veulent se borner à respecter l'exigence minimale découlant du droit fédéral (art. 5 al. 1bis 1ère phrase LAT), ils n'ont pas la faculté d'adopter un taux inférieur à 20% ; dans le cas contraire, cela doit déboucher sur l'application de l'art. 38a al. 4 et 5 LAT (POLTIER,

Commentaire pratique LAT, 2016, no 54 ad art. 5).

E. 4.3

Conformément au principe du parallélisme des formes, la loi, dans le domaine des contributions publiques (fiscales ou parafiscales), doit arrêter le sujet du prélèvement, mais aussi les exceptions à un tel assujettissement (on parle généralement d'exonérations). De même, elle définit l'objet de la contribution, mais aussi les exceptions (on parle d'exemptions). L'art. 5 al. 1quinquies LAT donne quelques indications au sujet de ces cas d'exception. La règle est formulée de manière potestative ; le droit cantonal peut donc prévoir une exonération en faveur des collectivités publiques ou une exemption lorsque la contribution serait modeste. A priori, dans le régime minimal de l'art. 5 al. 1bis LAT, le législateur cantonal n'a pas la faculté de prévoir d'autres exceptions que celle-là (POLTIER, Commentaire pratique LAT, no 65 ad art. 5).

E. 4.4

Le caractère majeur de l'avantage implique que les différences de valeur peu importantes ou insignifiantes ne doivent pas être prises en considération. La plus-value doit donc avoir un certain poids par rapport à la valeur normale du bien-fonds (ATF 132 II 401 consid. 2.1 et les références citées). Les cantons ne sont pas tenus de compenser la moindre variation de valeur des biens-fonds, ce qui serait en effet déraisonnable eu égard à la charge administrative que cela impliquerait (Territoire et Environnement, Juillet no 4/13, p. 4 s.). Il faut rappeler que le législateur fédéral n'a imposé que la compensation des avantages et inconvénients «majeurs» dans le but d'éviter, en application aussi du principe de proportionnalité, des dépenses administratives et financières excessives s'agissant de mouvements de valeur insignifiants. L'art. 5 al. 1quinquies let. b LAT part de la même idée, en donnant aux cantons la possibilité de prévoir une certaine exemption, qui clarifie le critère du caractère «majeur» (ATF 143 II 568 consid. 4.4, JdT 2018 I 278). La doctrine relève que l'art. 5 al. 1quinquies let. b LAT laisse les cantons libres de définir à partir de quelle plus-value la taxe sera prélevée. Tant le principe de la proportionnalité que l'art. 5 al. 1 LAT, en vertu duquel le régime de compensation à établir ne doit porter que sur les avantages majeurs, contraignent cependant les cantons à fixer un tel seuil (Terre et Environnement, Juillet no 4/13, p. 8 s.). La proposition présentée à l'époque par le Conseil des Etats, qui prévoyait d'exempter les plus-values inférieures à CHF 30'000.-, bien qu'elle n'ait pas été retenue, peut néanmoins être considérée comme valeur indicative (ATF 143 II 568 consid. 7.2, JdT 2018 I 278). Au niveau cantonal, l'art. 111b al. 2 LCAT dispose que le Gouvernement fixe le montant de la plus-value en-deçà duquel aucune contribution n'est perçue. Celui-ci l'a fixé à CHF 10'000.- (cf. art. 1 de l'Arrêté fixant le montant de la plus-value en-deçà duquel aucune contribution au sens de l'article 111b de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire n'est perçue ; RSJU 702.61). Deux dispositions prévoient par ailleurs des exemptions au régime de la compensation. L'art. 111b al. 4 LCAT dispose que les collectivités publiques et leurs établissements ne sont pas assujettis à la contribution lorsque la plus-value est réalisée sur un bien-fonds leur appartenant et nécessaire à l'accomplissement de tâches publiques. L'art. 111e LCAT prévoit quant à lui que le Gouvernement peut exonérer de la plus-value les personnes qui aliènent leur bien-fonds sans bénéfice dans un but d'utilité publique ou lorsque le bien-fonds appartient à une personne chargée d'une tâche publique et qu'il est affecté à cette tâche. 8 5. Dans un premier grief, le recourant fait valoir que l'expertise du 31 mai 2019 ne tient pas compte de la possibilité effective de construire sur la parcelle. En ce sens, il reproche à

l'expert de ne pas avoir déduit les surfaces de la servitude de passage et de l'interdiction de construire de la surface constructible. 5.1 Est déterminante, la possibilité effective d'utiliser la parcelle pour la construction d'une manière conforme à la zone dont elle fait désormais partie (TF 1C_290/2007 du 28 janvier 2008 c. 4). Il faut tenir compte, équitablement, dans le cas concret, des avantages et inconvénients majeurs tels qu'ils résultent de l'ensemble des circonstances propres à la mesure d'aménagement considérée (ATF 132 II 401 c. 2.1). D'après la doctrine et la jurisprudence, c'est la valeur objective du terrain qui doit être prise en considération. Il s'agirait donc de procéder à l'estimation du terrain en deux étapes, avant et après la mesure d'aménagement, en ne s'appuyant que sur des critères objectifs. En cas de vente, l'estimation ne peut se baser uniquement sur les prix effectivement payés, ni sur la valeur cadastrale (ATF 132 II 401 consid. 2.1). 5.2 Selon le règlement des constructions de la commune de R. _____ du 12 septembre 2017 (ci-après : le règlement des constructions), la zone mixte C (zone MC) est réglée aux art. 193 à 208. La zone mixte C est définie comme zones affectées à l'habitat et aux activités engendrant peu de nuisances, de haute densité et correspondant à des constructions sur 6 niveaux maximum (art. 193). Il est prévu que l'indice d'utilisation du sol est d'au minimum de 0.65 (art. 196 let. a). Quant aux constructions dans la zone, les distances sont de 14 mètres pour la grande et de 7 mètres pour la petite (art. 206). 5.3 S'agissant de l'expertise figurant au dossier, il convient d'emblée de relever que le changement de zone de la parcelle X1. _____ ne porte que sur une surface de 3'285 m², eu égard à la surface se trouvant en zone de transport-ZTB et qui est de fait exclue de l'estimation. Quant à l'interdiction de construire de 5m au sud-est, il faut constater que celle-ci est incluse dans les distances à la limite de la parcelle. En effet, dans le document « situation faisabilité selon distance à la limite », l'expert a tracé des distances à la limite de la parcelle de 14 mètres le long de la voie de chemin de fer et de 7 mètres sur le côté ouest. Compte tenu de ces distances aux limites, la servitude de passage se situe également dans le périmètre des distances aux limites et n'exerce pas d'influence sur les possibilités de bâtir déterminées par l'expert. Pour le surplus, le recourant ne conteste pas les calculs effectués par l'expert, se contentant de relever que la partie constructible est inférieure aux 3'285 m² pris en compte. Ce faisant, le recourant se méprend dans la mesure où, comme l'a relevé l'expert, la zone constructible est d'environ 800m² par niveau avec une possibilité de construire sur 6 niveaux en déduisant les surfaces non constructibles liées aux distances. Dans la détermination de la valeur du bien-fonds, l'expert a estimé le coût d'une construction en tenant compte de la surface brute plancher « de 806m² x 6 niveaux = 4836m² » et d'un indice d'utilisation du sol de 0.65, avant de répartir le coût total entre les coûts de construction et le coût du terrain. S'agissant du terrain, du coût total de CHF 149.70

E. 9

le m², il a encore déduit les frais de viabilisation et le prix du terrain avant le changement de zone, de telle sorte que l'augmentation de valeur au m² s'élève à 84.75, ce qui représente, pour 3'285 m², CHF 278'403.75. Dans cette mesure, l'expertise ne prête pas flanc à la critique et les éléments soulevés par le recourant ne permettent pas de la remettre en cause. Au vu de ces éléments, ce grief doit être rejeté. 6. 6.1 Dans un second grief, le recourant reproche à l'intimé de ne pas avoir tenu compte de son écrit du 31 octobre 2019, considérant qu'il a été produit après l'échéance du délai d'opposition. Cet écrit mentionnait la valeur d'achat de la parcelle n°X1. _____ et était accompagné de l'acte de vente. Le recourant conteste que l'intimé puisse écarter son courrier du 31 octobre 2019. Cela étant, le recourant semble se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu. 6.2 A teneur de

l'art. 75 al. 1 Cpa, les parties ont le droit d'alléguer des faits, d'offrir des moyens de preuve et d'argumenter en droit. L'autorité doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence. Elle prend aussi en considération des moyens tardifs s'ils paraissent décisifs (art. 75 al. 2 Cpa). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références). Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves ; ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation de ce droit a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Dans ce cas, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les arrêts cités ; TF 4A_578/2017 du 20 juillet 2018 consid. 3.1.2 ; 6B_207/2018 du 15 juin 2018 consid. 2.1) ; Le droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. doit permettre à l'intéressé de s'exprimer sur des éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique (ATF 135 II 286 consid. 5.1 ; 133 I 270 consid. 3.1). Le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes. Le droit de faire administrer des preuves suppose toutefois que le fait à prouver soit pertinent, que le moyen de preuve proposé soit nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée selon les formes et délais prescrits par le droit cantonal. Par ailleurs, cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une

E. 10

appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (TF 2P.171/2004 du 6 septembre 2004 consid. 2.2 ; TF 5A_279/2009 du 14 juillet 2009 consid. 2.1 ; voir également : TF 9C_581/2012 du 23 novembre 2012 consid. 3 et la référence citée : ATF 131 I 153 consid. 3) ; 6.3 Au cas particulier, le fait d'accepter ou d'écarter le courrier du recourant du 31 octobre 2019 est sans pertinence sur le sort du litige. Le recourant avait déjà produit l'acte de vente du 17 février 2009 avec son opposition du 28 octobre 2019, mentionnant le prix d'achat du terrain. Cela étant, le prix d'achat du terrain tel qu'il ressort de l'acte de vente s'élève à CHF 25'000.00 et non pas à CHF 60'000.00. Ce fait est toutefois sans conséquence dans la mesure où la valeur d'acquisition dont se prévaut le recourant n'a aucune incidence sur l'estimation du terrain pour la contribution de plus-value. En effet, l'estimation repose sur la valeur vénale du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement (art. 111a al. 2 LCAT) et non pas sur le prix effectivement payé. En tout état de cause, peu importe que l'intimé ait refusé de tenir compte du courrier du recourant du 31 octobre 2019, respectivement que celui-ci soit tardif ou recevable. Dans ces conditions, le second grief du recourant, également mal fondé, doit être rejeté. 7. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. 8. Les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 219 al. 1 Cpa). Il n'est pas alloué de dépens au recourant qui succombe (art. 227 al. 1 Cpa), ni à l'intimé (art. 230 al. 1 Cpa). PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE rejette le recours ; met les frais judiciaires par CHF 3'000.00 à la charge du recourant, à prélever sur

son avance ; dit qu'il n'est pas alloué de dépens ;

E. 11

informe les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : ■au recourant, par son mandataire, Me Marco Locatelli, avocat à Delémont ; ■au Service du développement territorial, Rue des Moulins 2, 2800 Delémont ; ■à la Municipalité de Delémont, par son conseil communal, Hôtel de Ville, 2800 Delémont ; ■à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), 3003 Berne. Porrentruy, le 10 septembre 2020 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente : Le greffier e.r. : Sylviane Liniger Odiet Pablo Probst Communication concernant les moyens de recours : Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

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