

JU_GERICHTE ADM 2021 83 vom 5. November 2021

JU Tribunal cantonal, 2021-11-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2021_83

FR: JU_GERICHTE ADM 2021 83 du 5 novembre 2021

IT: JU_GERICHTE ADM 2021 83 del 5 novembre 2021

Regeste

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

Erwägungen

E. 2

Dite expertise a été réalisée par B. _____, architecte et directrice de C. _____ SA. Suite à l'affectation de la parcelle no 260 en zone mixte, l'experte a fixé la plus-value foncière à CHF 123'500.-, retenant que la valeur vénale du terrain en zone d'activités AAa s'élevait à CHF 58'650.- et à CHF 182'150.- en zone mixte MA. Un projet de décision a été transmis à la Commune de Courtedoux qui a pris position le 28 janvier 2021. C. Par décision du 19 février 2021, confirmée sur opposition le 13 avril 2021, l'intimé a fixé la contribution de plus-value à CHF 24'700.- pour la parcelle litigieuse en faisant siennes les conclusions de l'expertise. Cette somme représente le taux de 20% de la plus-value de CHF 123'500.-. D. Par mémoire du 12 mai 2021, la recourante a interjeté recours contre cette décision auprès de la Cour de céans, concluant principalement à l'annulation de la décision sur opposition et au renvoi de la cause à l'intimé pour complément d'instruction et nouvelle décision, sous suite de frais et dépens. A titre subsidiaire, elle conclut à l'annulation de la décision sur opposition et à la fixation de la contribution sur la plus-value à tel montant à dire de justice, sous suite des frais et dépens. Elle conteste la méthode utilisée pour l'estimation de la plus-value, estimant que la méthode comparative est la meilleure pour déterminer la plus-value, alors que l'expertise a utilisé la méthode par réversion. Se fondant sur le courrier de la commune relevant de grandes disparités de traitement entre les propriétaires, ce qui supprime toute objectivité dans l'évaluation de la valeur, elle requiert la production des autres évaluations. Elle estime en outre l'estimation non pertinente, dans la mesure où l'expertise se borne à examiner les possibilités de construction, alors qu'elle tente depuis 2018 déjà de réaliser un hangar pour compléter l'infrastructure de son entreprise. Le rapport d'estimation part ainsi d'un postulat erroné en admettant la construction de maisons d'habitation alors que la parcelle ne s'y prête pas, cette dernière n'étant par ailleurs pas viabilisée. E. Prenant position le 15 juin 2021, l'intimé a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision sur opposition, le tout sous suite de frais et dépens. Suite au recours, elle a demandé une prise de position au bureau d'expertise, qui confirme sa précédente évaluation. F. Il sera revenu ci-après en tant que besoin sur les autres éléments du dossier. 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).

E. 3

Pour le surplus, interjeté dans les formes et délai légaux, la recourante 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 la recourante en raison du changement de zone de la parcelle no 260, d'une surface de 1'369 m², du ban de Courtedoux, laquelle est passée de la zone d'activité à la zone mixte (MA).

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).

E. 3.2

Selon la jurisprudence, les taxes de plus-value au sens de l'art. 5 LAT ne sont pas des impôts, parce qu'elles ne sont pas perçues sans condition, mais en raison des avantages particuliers dont les assujettis profitent en raison de mesures de planification. Elles ne peuvent pas non plus être qualifiées de charges de préférence ou de contributions, parce qu'elles ne servent pas à financer la mesure de planification concrète qui est à l'origine de l'avantage à compenser et ne sont pas fixées en fonction des dépenses nécessaires à cet effet. En cela, elles ne sont pas non plus soumises au principe de la couverture des coûts. La taxe de plus-value est bien plutôt liée à l'avantage particulier découlant de la mesure d'aménagement ; elle apparaît comme le corollaire de l'indemnité due pour l'idée d'égalité de traitement et d'équité.

E. 3.3

Le principe de la légalité (art. 36 al. 1 Cst.) revêt une importance particulière en droit fiscal où il est érigé en droit constitutionnel indépendant à l'art. 127 al. 1 Cst. Cette norme - qui s'applique à toutes les contributions publiques, tant fédérales que cantonales ou communales - prévoit que les principes généraux régissant le régime fiscal, notamment la qualité de contribuable, l'objet de l'impôt et son mode de calcul, doivent être définis par la loi. Celle-ci doit indiquer, au moins dans les grandes lignes, le cercle des contribuables, l'objet et la base de calcul de cette contribution. Il importe en effet que les citoyens puissent cerner les contours de la contribution qui pourra être prélevée sur cette base. Ces exigences valent en principe pour les impôts (cf. art. 127 al. 1 et 164 al. 1 let. d Cst.) comme pour les contributions causales, sous réserve de certains assouplissements (TF 1C_184/2014 du 23

février 2015 consid. 2.3).

E. 3.4

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. 3.5

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.

E. 4

Comme taxe causale, elle 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 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).

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.

E. 4.2

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. 4.3

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). 5. S'agissant du choix des experts et des méthodes d'évaluation, dans un arrêt du 20 septembre 2021 (ADM 21/2020 consid. 6, publié sous <https://jurisprudence.jura.ch/>), la Cour de céans a posé les principes suivants.

E. 5

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). 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. 5.1

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).

E. 5.2

Le canton du Jura, comme d'autres, s'est abstenu de fixer une méthode d'estimation spécifique dans la loi, ce que le droit fédéral n'impose par ailleurs pas. Cela étant et en tout état de cause, dans leur législation, les cantons renvoient régulièrement aux méthodes dites « courantes » ou « usuelles », parmi lesquelles on peut dénombrer la méthode statistique ou comparative, la méthode des déductions ou par compte à rebours et la méthode des classes de situation. Les différentes méthodes se complètent et permettent de conforter les résultats et de les vérifier. Il apparaît équitable d'utiliser une pluralité de méthodes de calcul, ce qui devrait contribuer à définir une valeur objective, même s'il convient de garder à l'esprit qu'il s'agit d'une estimation et que, par la force des choses, celle-ci comporte des inexactitudes (PERREGAUX DUPASQUIER, Calcul de la plus-value, une pluralité de méthodes pour un résultat objectif, Inforum, Décembre 4/2020, p. 7). Dans leur tâche, il incombe ainsi aux estimateurs externes auxquels l'autorité intimée est habilitée à faire appel (art. 111c al. 2 LCAT), de recourir à la méthode qui, concrètement et compte tenu de l'ensemble des circonstances, est la plus appropriée du point de vue de l'estimation en vue d'aboutir à une valeur objective, sans qu'on ne puisse y voir une inégalité de traitement entre les appréciations.

E. 5.3

A titre préliminaire, il convient de préciser que ni la loi, ni le message ne contiennent de définition de la valeur vénale. De manière générale, doctrine et jurisprudence définissent la valeur vénale comme le prix qui peut être obtenu en cas de vente d'un bien aux conditions normales du marché et que les éléments inhabituels ou subjectifs ne sont pas pris en considération (TC FR, arrêt du 17 novembre 2020, no 604 2020 19 consid. 4.2). La valeur vénale correspond ainsi à la valeur marchande selon le Manuel suisse de l'estimateur de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles (USECE) et de la Chambre suisse des experts (CSE/SVIT, 2012, p. 12). Ainsi, pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble, l'expert utilisera les méthodes d'évaluation reconnues notamment par ce Manuel. Les méthodes à privilégier sont notamment celle de la méthode comparative ou statistique qui prend en compte les prix convenus lors de vente d'objets analogues (de même nature et qualité) dans la même région et à la même période ; les biens-fonds avec des différences trop importantes ne peuvent pas servir de comparaison. Lorsqu'il existe suffisamment d'objets comparables, les résultats obtenus sont en principe fiables ; si tel n'est pas le cas, il convient d'utiliser d'autres méthodes d'évaluation. Cette méthode est à même d'assurer une certaine égalité de traitement entre les différents objets et doit sans aucun doute être privilégiée. A défaut, peut également être utilisée la méthode de la valeur résiduelle, qui détermine la valeur vénale sur la base du calcul rétroactif de la valeur de rendement ou du prix de vente, après déduction des investissements correspondants.

E. 6

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 des avantages résultant des mesures d'aménagement, in : *Revue suisse de jurisprudence*, 2008, Nr. 19, p. 450 ; TF 1C_290/2007 consid. 4.4). 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. 8

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).

E. 9

Enfin, la valeur des classes de situation repose sur le constat que des objets similaires et dans une situation comparable présentent un même rapport entre la valeur du terrain et la valeur de l'ensemble de l'équipement et entre la valeur du terrain et la valeur de rendement (dans ce sens BR/DC 2/2021, p. 79 ; Manuel suisse de l'estimateur 2012, not. p. 45, 47ss, 135ss). D'autres méthodes ne sont pas exclues pour autant que l'expert explique les raisons justifiant son choix. Au moment de réaliser son rapport, il appartient à l'expert d'expliquer la méthode d'évaluation choisie, étant précisé qu'en principe la méthode comparative doit être privilégiée. L'expert précisera dans son rapport les différentes phases de la méthode et son application au cas d'espèce. En outre, si l'expert entend s'écarter de cette méthode, il en expliquera les raisons et motivera le choix d'une autre méthode. 6. En l'espèce, l'expertise du 19 octobre 2020 et son complément du 4 juin 2021 expliquent les raisons pour lesquelles la méthode comparative n'a pas pu être appliquée au cas d'espèce, en particulier parce qu'il n'y a pas suffisamment d'objets similaires à une distance suffisamment proche pour procéder à la comparaison. Ces explications sont convaincantes. La recourante ne les a par ailleurs pas contestées après avoir reçu le complément d'expertise du 4 juin 2021. Cela étant, l'experte a procédé à l'évaluation en utilisant deux approches différentes. D'une part, en se référant à la méthode des classes de situation et, d'autre part, en procédant avec la méthode rétroactive. Ces deux méthodes ont donné des résultats très proches au niveau de l'évaluation du terrain (expertise du 19 octobre 2020). L'expertise prend ensuite en compte différents éléments propres à la parcelle et qui réduisent d'autant la valeur vénale, notamment la constitution d'une servitude, la création d'accès, la déconstruction du volume bâti au sud-ouest et les frais de viabilisation de la parcelle. Elle arrive ainsi à une valeur vénale admise de CHF 43.-/m² en zone AAa et de CHF 133.-/m² en zone MA, soit après la viabilisation. Le complément d'expertise du 4 juin 2021 explique en outre également de manière convaincante les raisons pour lesquelles la conduite d'eau usée et le risque de ruissellement ne remettent pas en cause l'approche retenue dans la mesure où le risque de ruissellement figurant sur la carte des dangers naturels est faible sur la parcelle 260, même s'il concerne une grande partie de la parcelle. En outre, le courrier de la commune de Courtedoux du 28 janvier 2021 ne permet pas non plus de mettre en doute l'expertise dans la mesure où chaque parcelle doit faire l'objet d'une évaluation tenant compte de ses spécificités, de telle sorte que toute comparaison du résultat avec d'autres parcelles s'avère difficile. Or, au cas particulier, l'expertise est documentée, se fonde sur des méthodes reconnues, notamment s'agissant de la méthode d'évaluation choisie et a pris en compte les différents griefs soulevés par la recourante. Elle emporte valeur probante, de telle sorte que le calcul de la plus-value effectué par l'expertise, respectivement la décision de l'intimé doivent être confirmés. On ne saurait enfin retenir que la nouvelle affectation de la parcelle résultant de la modification du plan d'aménagement du 12 août 2019 est de peu d'importance au point qu'il faille considérer qu'elle ne constitue pas un avantage majeur. Le passage à la zone mixte augmente en effet les possibilités de bâtir (cf. not. art. MA1 ss du RCC), engendrant la plus-value déterminée par l'expertise.

E. 10

Les projets envisagés par les propriétaires de construire un hangar depuis plusieurs années ne sont ainsi pas pertinents pour déterminer la contribution de plus-value. 7. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. 8. Les frais de la procédure sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 219 Cpa). Il n'est pas alloué de dépens à la recourante (art. 227 Cpa), ni à l'intimé (art. 230 al. 1 Cpa). PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE rejette le recours ; met les frais de la procédure par CHF 2'000.- à la charge de la recourante, à prélever sur son avance ; n'alloue pas de dépens ; informe les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : ■ à la recourante, par son mandataire, Me Manuel Piquerez, avocat à Porrentruy ; ■ à l'intimé, le Service du développement territorial, Rue des Moulins 2, 2800 Delémont ; ■ à la Commune de Courtedoux, par son Conseil communal, 2905 Courtedoux ; ■ à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), 3003 Berne. Porrentruy, le 5 novembre 2021
AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente : La greffière : Sylviane Liniger Odiet Carine Guenat

E. 11

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.