

JU_GERICHTE ADM 2024 132 vom 9. Dezember 2025

JU Tribunal cantonal, 2025-12-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2024_132

FR: JU_GERICHTE ADM 2024 132 du 9 décembre 2025

IT: JU_GERICHTE ADM 2024 132 del 9 dicembre 2025

Regeste

Aménagement du territoire - contribution de plus-value

Erwägungen

E. 1

» produit par l'intimé ; les pages se référant à ce dossier seront précédées, ci-après, de la mention « dossier 1 »), le Service du Développement territorial (ci-après : l'intimé) a approuvé le plan spécial régional « Zone d'activités microrégionale (ZAM) – Sur le Breuil 2 » (cf. dossier 2, p. 6 ss). La décision d'approbation a été publiée dans le Journal officiel no 37 de la République et Canton du Jura du 19 octobre 2023 (dossier 1, p. 28 s.).

E. 1.1

Conformément aux art. 114a de la loi du 25 juin 1987 sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT ; RSJU 701.1), art. 118 let. a et art. 160 let. b de la loi de procédure et de juridiction administration et constitutionnelle (Code de procédure administrative [Cpa] ; RSJU 175.1), une décision sur opposition relative à la contribution de plus-value (art. 5 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT ; RS 700] et 111 ss LCAT) peut faire l'objet d'un recours devant la Cour administrative. Le recourant, destinataire de la décision litigieuse qui a vu son opposition rejetée, a qualité pour recourir (art. 120 let. a Cpa). Pour le surplus, interjeté dans les formes et délai légaux (art. 121 al. 1, art. 126 al. 1, art. 127 Cpa), le recours est recevable, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 1.2

A teneur de l'art. 122 Cpa, le recours de droit administratif peut être interjeté pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) et l'inopportunité dans certains cas (let. c). Dès lors que la contribution de plus-value constitue une taxe causale (cf. ATF 142 I 177 consid. 4.3.1, JdT 2017 I 291 et les références citées ; POLTIER, in : Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, N 38 ad art. 5 LAT), la Cour de céans revoit également l'opportunité de la décision attaquée (art. 122 let. c ch. 1 Cpa ; cf. BROGLIN/WINKLER DOCCOURT/MORITZ, Procédure administrative et juridiction constitutionnelle, Principes généraux et procédure jurassienne, 2e éd., 2021, N 489 et la note de bas de page).

E. 1.3.1

Selon l'art. 127 al. 1 1ère phrase Cpa, le mémoire contient un exposé concis des faits, des motifs et des moyens de preuve, ainsi que l'énoncé des conclusions. Le recourant peut invoquer, dans le délai de recours et les délais supplémentaires prévus aux articles 128 et 129, des motifs, faits et moyens de preuve qui ne l'ont pas été dans les précédentes

procédures (art. 130 al. 1 Cpa). L'art. 75 al. 2 Cpa, réservé par l'art. 130 al. 2 Cpa, prévoit que 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.

E. 1.3.2

En l'occurrence, dans son mémoire du 13 septembre 2024 - seul écrit déposé dans le délai de recours exceptionnellement prolongé au 27 septembre 2024 -, outre une violation de son droit d'être entendu, le recourant a formulé divers griefs à l'encontre de l'expertise. Ainsi, il lui a exhaustivement reproché : d'employer une méthode qui n'est pas fiable ; de ne pas tenir compte de surcoûts de construction liés notamment à la composition géologique du terrain, en particulier dans la rubrique CFC 1 ; de prendre en considération, en lien avec le rendement des immeubles, des places de stationnement de dimensions inférieures aux prescriptions ; de ne pas tenir compte du coût relatif aux installations solaires et bornes de recharge ; de considérer un coût

E. 1.3.3

En sus, le 17 décembre 2024, le recourant a produit le rapport d'expertise du 15 octobre 2024 de E._____. Ce nouveau moyen de preuve, produit postérieurement à l'échéance du délai de recours, doit être considéré comme tardif. En outre, ce moyen de preuve ne saurait être considéré comme décisif. En effet, bien que fixant une valeur pour le m² avant (CHF 63.45/m²) et après le changement de zone (valeur maximale de CHF 180.00/m²), l'expert ne fixe pas le montant de la plus-

E. 1.3.4

En tout état de cause, quand bien même ces griefs et moyens de preuve seraient recevables, ils devraient, en tous les cas, être rejetés pour les motifs qui suivent (cf. infra consid. 6 et 7).

2. Le litige porte sur le montant de la contribution de plus-value au sens des art. 5 LAT et 111 ss LCAT en raison du changement de zone du biens-fonds no 2268 du ban de Haute-Sorne (Glovelier), lequel est passé de la zone agricole (ZA) à la zone d'activités B, secteur a (Aba), pour 2'677 m², ainsi qu'en zone verte A (ZVA) pour 81 m² et en zone de transport B (ZTB) pour 248 m². Est en particulier litigieuse la question de savoir si c'est à juste titre que l'intimé s'est fondé sur le rapport d'expertise et ses compléments du bureau C._____. 3. Dans un grief formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu au motif qu'il n'a pas eu connaissance du rapport d'expertise complémentaire du 3 mai 2024 avant que l'intimé ne rende la décision litigieuse. Par conséquent, il estime ne pas avoir été en mesure de se prononcer sur celle-ci, respectivement de faire valoir ses contredits, et sollicite, partant, l'annulation de la décision sur opposition du 6 août 2024.

3.1 Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour la personne intéressée de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 2.3 ; 148 II 73 consid. 7.3.1 ; 145 I 167 consid. 4.1). 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. 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.

Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a toutefois pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; TF 1C_327/2019 du 11 juin 2020 consid. 4.1 ; 6B_259/2016 du 21 mars 2017 consid. 5.1.1 ; 4A_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 4.1 et les arrêts cités). Dans ce cas, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité intimé en raison de cette seule violation n'aurait pas de sens et conduirait seulement à prolonger la procédure,

E. 2

Compte tenu de l'approbation de ce plan spécial, l'immeuble feuillet no 2268 du ban de Haute-Sorne (Glovelier), propriété du Syndicat intercommunal de la zone d'activités microrégionale de la Haute-Sorne (ci-après : le Syndicat ou le recourant), est passé de la zone agricole (ZA), à la zone d'activités B, secteur a (Aba), pour 2'677 m², ainsi qu'en zone verte A (ZVA) pour 81 m² et en zone de transport B (ZTB) pour 248 m². B. Suite à l'approbation du plan précité, l'intimé a mandaté B. _____, du bureau C. _____, à U1. _____, afin d'estimer la plus-value foncière. Aux termes de son rapport du 10 novembre 2023 (ci-après : l'expertise C. _____ ; dossier 2, p. 1 ss), l'experte a fixé la plus-value consécutive au changement de zone de l'immeuble feuillet no 2268 du ban de Haute-Sorne (Glovelier) à CHF 201'411.00 et la contribution due à ce titre à 30 %, soit CHF 60'423.00. C. Le 28 novembre 2023, l'intimé a transmis au Syndicat un projet de décision fixant la plus-value à CHF 201'411.00 et la contribution y relative à CHF 60'423.00 (30 % ; dossier 2, p. 36 ss). D. Dans son rapport complémentaire du 15 février 2024 (dossier 1, p. 42 ss) faisant suite aux observations formulées par la Commune mixte de Haute-Sorne (cf. dossier 1, p. 35 ss), l'experte a confirmé les valeurs estimées en novembre 2023. E. Par décision du 23 février 2024 (dossier 2, p. 41 s.), confirmée sur opposition le

E. 6

au m3 pour le CFC 2 hors sol qui « n'est pas crédible et doit être corrigé » ; de ne pas fournir d'informations précises, rendant ainsi impossible « l'analyse de la véracité des données prises en considération et leur correspondance avec la situation effective » ; de ne pas intégrer, dans « l'indice des prix à la consommation », les modifications législatives intervenues en matière énergétique et impactant le coût du m3 SIA ; de prendre en considération une haute valeur s'agissant de la valeur de location, laquelle ne correspond pas aux valeurs moyennes constatées dans le canton du Jura ; de ne pas fournir d'information s'agissant des valeurs statistiques retenues ; de ne faire aucune distinction s'agissant du coût au m3 SIA pour le CFC 2 entre les bâtiments composés d'un ou plusieurs étages ; de ne pas prendre en considération la planification agricole pour la détermination de la valeur vénale ; de ne pas inclure, dans les coûts de construction, les rubriques CFC 1, 2, 4 et 5 ; et, finalement, d'avoir, en violation de l'égalité de traitement, retenu une valeur vénale différente de celle retenue pour le terrain appartenant au syndicat de la zone d'activités d'intérêt cantonal des A. _____. Dans ses écrits ultérieurs, le recourant a fait état de nouveaux griefs. En particulier, il a ajouté : qu'il convenait d'appliquer, à l'instar de l'expertise E. _____, la méthode résiduelle pour évaluer la valeur vénale du terrain ; que l'expertise C. _____ n'explique pas pourquoi elle n'applique pas la méthode de la valeur résiduelle et privilégie la méthode rétroactive, méthode ne figurant pas dans le Manuel de l'estimateur ; ne pas comprendre pourquoi le quantile retenu est de 90 % s'agissant des

valeurs du terrain et des valeurs de location alors que dans d'autres cas, il est de 50 % ; que la marge de 4 % retenu pour le promoteur est insuffisante et ne correspond pas aux marges habituelles ; ne pas comprendre, pour le calcul de la valeur arithmétique moyenne, que la valeur finalement retenue ne tienne pas compte de l'ensemble des valeurs et qu'il soit renoncé à la valeur la plus basse ; que l'expertise C. _____ émet des hypothèses extrêmement fragiles et dénuées de toute crédibilité, en raison de « grave lacunes dans l'analyse statistique » et de « forte variabilité en fonction des hypothèses retenues » ; que les frais de viabilisation du terrain se relèvent finalement plus élevés que prévus. Le recourant a, en sus, formulé une question à laquelle il souhaite que la Cour de céans réponde, soit celle de savoir si, en présence de plusieurs biens-fonds appartenant à des propriétaires différents, le calcul est effectué par parcelle et non de manière globale sur la base d'un projet de développement global. Outre le fait que ces nouveaux griefs, pour autant qu'ils puissent être qualifiés de grief - en particulier s'agissant de la question posée à la Cour -, sont tardifs, ils ne sauraient être considérés comme décisifs, le recourant n'expliquant d'ailleurs pas en quoi ils remettraient en cause le montant de la contribution de plus-value retenu. Ces griefs sont, par conséquent, irrecevables.

E. 6.1

En sus du fait que la question relative à la façon de calculer la plus-value en présence bien-fonds appartenant à des propriétaires différents est irrecevable compte tenu de sa tardiveté (cf. supra consid. 1.3), elle apparaît d'autant plus irrecevable qu'elle ne saurait être qualifiée de grief, en l'absence de toute motivation. Compte tenu de l'irrecevabilité de ce « grief », il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 6.2

Contrairement à ce que soutient le recourant, l'expertise C. _____ apparaît conforme à la jurisprudence de la Cour de céans en ce qu'elle concerne la méthode adoptée. Dans son rapport du 10 novembre 2023 (cf. dossier 2, p. 1 ss), l'experte, pour déterminer la valeur vénale du terrain après la modification du plan d'aménagement, s'est en premier référée à la méthode comparative. Dans ce cadre, elle a détaillé que, pour pouvoir appliquer ladite méthode, deux à trois biens-fonds analogues à la propriété du recourant étaient nécessaires. Faisant état de neuf transactions sur la commune de Haute-Sorne, elle a toutefois relevé qu'aucune de ces transactions n'étaient totalement comparable au bien-fonds en question. Aussi, a-t-elle conclu qu'il apparaît peu judicieux de baser l'analyse uniquement sur les valeurs émanant du registre foncier, retenant néanmoins que le prix au m² du terrain en zone ABa est compris entre CHF 42.-/m² et CHF 250.-/m² (dossier 2, p. 9 s.). Après avoir employé la méthode comparative, telle que préconisée par la jurisprudence, l'experte a relevé, en référence à des statistiques, que le prix pour des terrains viabilisés voués à la construction de bâtiments artisanaux/industriels à Haute-Sorne oscillait entre CHF 80.-/m² et CHF 160.-/m². Au vu des éléments qui précèdent, l'experte a estimé qu'il y avait lieu de confirmer/vérifier les prix au m² par une autre méthode que celle de la valeur comparative ; elle a opté, à cette fin, pour la méthode rétroactive. Il en résulte ainsi que, contrairement à ce que soutient le recourant, l'experte a bien appliqué la méthode comparative, puis a procédé à la confirmation/vérification des chiffres obtenus par cette méthode au moyen de la méthode rétroactive, également désignée méthode résiduelle ou à rebours. En définitive, l'experte n'a pas méconnu la jurisprudence de la Cour de céans et appliqué la méthodologie prescrite par cette

E. 6.3

Pour le surplus, l'on peine à discerner pour quel motif le recourant a produit l'expertise E. _____ - moyen de preuve, au demeurant, irrecevable (cf. supra consid. 1.3.3). En effet, celui-ci s'est limité à transmettre cette expertise privée à la Cour de céans, sans toutefois indiquer ce qu'il entendait en retirer. Il ne s'en est prévalu, par la suite, que pour démontrer que la méthode résiduelle devait être appliquée, élément qui n'est, tel que relevé ci-dessus (cf. supra consid. 6.2), pas contesté. Indépendamment de ce qui précède, il convient de relever que l'expertise E. _____, en sus d'être tardive, n'apparaît d'aucune utilité dans le cadre de la présente cause, puisqu'elle ne se prononce pas sur le montant de la plus-value, alors qu'il s'agit précisément de l'objet du présent litige. Par ailleurs, en méconnaissance de la jurisprudence, l'expert E. _____ n'explique pas pourquoi il recourt à la méthode résiduelle et s'écarte de la méthode comparative. En définitive, l'expertise E. _____ ne saurait se voir reconnaître quelque valeur probante dans le cadre de la présente procédure.

E. 6.4

De manière générale, le recourant se plaint d'une inégalité de traitement en relation avec la décision du 12 décembre 2023 du Gouvernement relative à la zone d'activités intercantonal de A. _____. Il allègue qu'aux termes de la décision précitée, la valeur vénale a été fixée à CHF 42.70/m², sous-entendant qu'une telle valeur devrait également être appliquée au cas litigieux. Dans ce cadre, il requiert l'édition du dossier en lien avec cette procédure. Quoiqu'en dise le recourant, celui-ci ne saurait rien tirer en sa faveur du cas de la zone d'activités de A. _____. Tel qu'il en ressort du courrier du 12 décembre 2023 du Gouvernement à l'attention du Syndicat de la zone d'activités d'intérêt cantonal de A. _____ (cf. intimée, PJ 1), l'expertise ayant fixé le prix du terrain à CHF 42.70/m² a été réalisée en 2019, soit avant la jurisprudence susmentionnée de la Cour de céans (cf. supra consid. 5.3). Par ailleurs, ledit courrier relève expressément que l'expertise ne correspond plus aux standards actuels, mais que l'Etat avait donné des garanties écrites ayant eu une influence sur le comportement adopté par le propriétaire, respectivement le Syndicat de la zone d'activités d'intérêt cantonal de A. _____. De la sorte, le Gouvernement, retenant que les précités pourraient vraisemblablement se prévaloir avec succès de la protection de leur bonne foi, a exceptionnellement retenu une valeur vénale de CHF 42.70/m², en précisant que ce cas ne saurait faire office de précédent. Il résulte de ce qui précède que la situation dont entend se prévaloir le recourant présente deux particularités par rapport à la sienne. Premièrement, l'expertise aboutissant à un prix de CHF 42.70/m² n'est pas conforme à la jurisprudence actuelle. Deuxièmement, l'Etat avait donné des garanties quant à ce prix, de sorte que la bonne

E. 7

value. Aussi, on ne voit pas en quoi ce moyen serait décisif pour l'issue de la cause, dès lors qu'on ne discerne pas, au final, si l'expertise E. _____ aboutit à un résultat différent de l'expertise C. _____ et ses compléments. En définitive, l'expertise E. _____, produite tardivement, est irrecevable et ne saurait être prise en considération dans le cadre de la présente procédure.

E. 7.1

A titre liminaire et de façon générale, il convient de relever que si le pouvoir d'examen de la Cour de céans s'étend à l'opportunité, il n'en demeure pas moins que, s'agissant d'éléments

techniques relevant du domaine de compétence de l'expert, la Cour ne saurait, sans motif sérieux, s'écarter des conclusions d'une expertise (cf. PFEIFFER/TAGLIANI, op. cit., p. 152 et les références citées ; cf. ATF 132 II 257 consid. 4.4.1). Or, le seul fait qu'il aurait été préférable pour l'expert de procéder d'une autre manière que celle adoptée n'apparaît pas comme un motif sérieux justifiant de s'écarter d'une expertise exempte d'erreurs.

E. 7.2

Sans formellement contester le prix retenu par l'experte s'agissant du prix au m² du terrain avant l'approbation du plan spécial, le recourant estime que la planification agricole aurait dû être prise en considération dans le cadre de la détermination de la valeur vénale des terrains. Indépendamment du fait qu'il n'est pas clair de savoir ce que le recourant souhaite déduire de cette remarque - dès lors qu'il n'explique pas en quoi la prise en considération de la planification agricole aboutirait à une modification du montant de la contribution de la plus-value -, il convient néanmoins de relever que l'expertise n'apparaît pas critiquable sur ce point. Dans son rapport, l'experte a retenu, au titre de valeur vénale avant la mesure d'aménagement, le prix licite selon la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11), soit CHF 3.76/m². La référence au prix licite, correspondant au prix maximum qui peut être obtenu pour un immeuble agricole sans être surfait au sens de l'art. 66 LDFR (cf. art. 6 al. 1 let. d de la loi introductive du 21 février 2001 à la loi fédérale sur le droit foncier rural ; RSJU 215.124.1), apparaît justifiée, dès lors qu'il s'agit du prix au m² auquel le bien-fonds aurait pu être vendu. On ne voit pas en quoi la prise en compte de la planification agricole serait d'une quelconque utilité dans ce cadre, le recourant ne prétendant d'ailleurs pas que le recours au prix fixé dans cette planification devrait

E. 7.3

En relation avec les coûts de construction estimés par l'experte, en particulier la rubrique CFC 2, le recourant reproche à l'experte d'avoir modifié le prix du m³ retenu entre le rapport d'expertise initial et ses compléments, jugeant ainsi que le coût du m³ pour le CFC 2 pris en considération dans le rapport complémentaire du 3 mai 2024 « n'est pas crédible et doit être corrigé ». En outre, le recourant estime ne pas disposer des informations en relation avec les coûts pris en considération, de sorte qu'il ne lui est pas possible d'analyser la véracité des données et leur correspondance avec la situation effective. Il fait encore grief à l'experte d'avoir pris en considération, dans son complément d'expertise des bâtiments qui ne répondent pas aux dernières exigences légales, alors que ces modifications impactent le coût du m³ ; aussi, le recourant estime-il que ces modifications ne sont certainement pas intégrées dans l'indice des prix à la consommation (recte : construction) sur lequel se fonde l'expertise. De plus, le recourant considère que c'est à tort que l'experte C. _____, dans son complément du 3 mai 2024, ne fait aucune distinction s'agissant du coût au m³ pour la rubrique CFC 2, « alors que la pratique révèle que les bâtiments composés de plusieurs étages ont forcément un coût plus élevé ». Le recourant reproche encore à l'experte de ne pas avoir tenu compte, dans la rubrique CFC 1 (recte : 2), des particularités liées à la composition topographique des sols.

E. 7.3.1

Contrairement à ce que semble soutenir le recourant, l'experte ne saurait se voir reprocher quoi que ce soit du fait qu'elle a retenu, au fil de ses rapports, des montants différents s'agissant du prix au m³ pour la rubrique CFC 2. En effet, tel que relevé à juste titre par

l'intimé, l'experte a procédé de la sorte afin de répondre aux critiques de la Commune mixte de Haute-Sorne (cf. dossier 1, p. 46, 53, 76, 81). Sur cette base, elle a finalement conclu que les valeurs estimées en novembre 2023 – soit aux termes du rapport d'expertise initial – pouvaient être confirmées (cf. dossier 1, pp. 53 et 81). Par ailleurs, le recourant ne saurait rien retirer du fait que le prix de construction du m³ pour le bâtiment sis à la rue F._____, à Glovelier est supérieur à CHF 530.00 par m³. D'une part, le recourant se limite à faire part d'ouï-dire, sans toutefois apporter quelque preuve le confirmant. D'autre part, dès lors que la méthode employée par l'experte vise à déterminer la valeur d'une construction réalisable et conforme à la zone (cf. USECE, op. cit., p. 190), et par conséquent, fictive, il apparaît opportun, à l'instar de l'experte, de se référer à des bâtiments industriels implantés à Glovelier et en Ajoie depuis 2015 (cf. dossier 2, p. 11). En effet, dans le cadre de l'estimation d'une construction fictive, on ne saurait attendre d'un expert qu'il présente un projet de construction prêt pour débiter des travaux, respectivement qu'il corresponde aux intentions de construction du propriétaire de la parcelle. Bien plutôt apparaît-il opportun d'envisager dans le cadre de la méthode résiduelle un projet fictif, réalisable au mieux des possibilités offertes par les normes en vigueur (dans ce sens, cf. PFEIFFER/TAGLIANI, op. cit., p. 148). Dans ce cadre, il convient de garder à l'esprit, lors de l'estimation d'immeuble, que l'estimation est schématique et de reconnaître que l'on ne peut pas arriver à des valeurs sûres (PILLER, op. cit., N 68).

E. 7.3.2

Par ailleurs, le recourant ne saurait être suivi lorsqu'il allègue ne pas disposer d'informations précises en relation avec les coûts de construction pris en considération. Il suffit, sur ce point, de renvoyer le recourant à la lecture de l'annexe C (cf. dossier 2, p. 35) du rapport du 10 novembre 2023, qui en sus d'un plan des lieux avec les constructions projetées, contient un schéma avec le nombre d'étages pour chaque construction ainsi que leur hauteur, respectivement les volumes. Quant au rapport complémentaire du 15 février 2024, s'il ne contient pas l'annexe précitée, force est toutefois de constater que les informations que le recourant estime manquer figurent bel et bien dans ledit rapport (cf. dossier 1, p. 49). En tout état de cause, dans la mesure où les compléments d'expertise ne viennent que confirmer le rapport d'expertise initial en intégrant les variantes et critiques de la Commune mixte de Haute-Sorne, le fait que le rapport complémentaire du 3 mai 2024 ne comporte pas d'indications supplémentaires n'apparaît pas problématique. Finalement, on rappellera que, par nature, une estimation comporte un part d'approximation, de sorte qu'un élément ne saurait être remis en question simplement parce qu'il ne correspond pas totalement à la réalité, respectivement découle d'un certain schématisme. Dans ces conditions, il ne saurait non plus être reproché à l'experte d'avoir pris en considération des immeubles qui ne sont pas identiques, notamment en ce qui concerne les normes – particulièrement énergétiques – respectées pour déterminer le prix au m³ de la rubrique CFC 2. La référence à des immeubles assimilables (et non identiques) ne prête, partant, pas le flanc à la critique, étant précisé que l'experte C._____ explique avoir pris en considération l'évolution normative, légale et technologique (dossier 1, pp. 77 et 79).

E. 7.3.3

S'agissant de la prétendue absence de distinction du coût au m³ entre les bâtiments en fonction du nombre d'étages, la critique du recourant à l'encontre du rapport complémentaire du 3 mai 2024 apparaît sans conséquence, dans la mesure où ce rapport, qui visait à prendre en compte les critiques de la Commune mixte de Haute-Sorne, ne fait

que confirmer le rapport initial du 10 novembre 2023. Or, dans ledit rapport, l'experte fait la distinction entre le prix au m³ hors sol et le prix au m³ du parking (en sous-sol ; cf. dossier 2, p. 11). En tout état de cause, la lecture du rapport complémentaire du 3 mai 2024 laisse apparaître la même distinction, puisqu'il est tenu compte d'un prix au m³ de 725.00 pour le bâtiment en sous-sol et de CHF 429.00 pour le bâtiment hors-sol (dossier 1, p. 79). Aussi, la critique du recourant à ce sujet se révèle infondée.

E. 7.3.4

Quant à la prise en compte des conditions topographiques, il convient de relever que cet élément a été discuté par l'experte dans son complément du 4 mai 2024 (dossier 1, p. 77). Ainsi, elle a précisé que l'estimation du coût de construction des bâtiments émane de références de prix au m³ et englobe l'ensemble des coûts constituant le CFC 2, en particulier l'excavation (par exemple : les fouilles installations de chantier, terrassement). Elle a encore ajouté que, pour chaque dossier, une marge substantielle permettant de couvrir les aléas potentiels (plus-values inhérentes à l'imprécision d'une faisabilité sommaire) est intégrée. Dans ces conditions, le recourant ne saurait se prévaloir de l'absence de prise en compte des conditions topographiques. En tout état de cause, il convient de rappeler que l'expertise constitue 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, in : Espace Suisse, Inforum, décembre 4/2020, p. 7). Aussi, il ne saurait être reproché à l'experte de ne pas avoir tenu compte de toutes les particularités du cas d'espèce. Au demeurant, on rappellera qu'en l'absence de juste motif, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'expertise.

E. 7.4

Le recourant semble contester la valeur de location (quantile des 90 %) retenue dans le rapport complémentaire du 3 mai 2024. Il estime que dès lors que, dans cette expertise, le prix du m³ dans le cadre de la rubrique CFC 2 avait été réduit, alors il devrait en être de même de la valeur de location. Or, tel n'est pas le cas. En sus, le recourant reproche encore à l'experte d'avoir retenu un revenu locatif de CHF 202.00 par m² et par an pour les surfaces artisanales et de CHF 255.00 par m² et par an pour les surfaces de bureau. Il estime que ces valeurs ne correspondent pas aux valeurs moyennes constatées dans le canton du Jura, se référant, à cet égard, à l'Immo- Almanach 2022. En ce qui concerne la valeur de location, le recourant fait encore grief à l'expert de ne fournir aucune information s'agissant des valeurs statistiques retenues. Finalement, le recourant se questionne sur le quantile de 90 % pris en considération par l'experte pour la valeur de location. Il allègue ne pas comprendre un choix différent d'une expertise à l'autre pour ce quantile.

E. 7.4.1

En l'occurrence, la critique formulée par le recourant à l'encontre du rapport complémentaire du 3 mai 2024 apparaît sans conséquence, dans la mesure où ce rapport, qui visait à prendre en compte les critiques de la Commune mixte de Haute- Sorne, ne fait que confirmer son rapport initial du 3 novembre 2023. En ce qui concerne le montant des revenus locatifs retenus, il suffit de renvoyer le recourant à la lecture du complément d'expertise du 15 février 2024 (dossier 1, p. 47 s.). Dans son complément précité, l'experte a largement expliqué pour quelles raisons elle se référait aux statistiques des spectres de prix établis par Wüest & Partner et non aux chiffres émanant de l'Immo-Almanach 2022. Dans ces circonstances, l'expertise n'apparaît pas critiquable s'agissant du revenu locatif

pris en considération.

E. 7.4.2

En ce qui concerne la question du quantile retenu, il convient de relever que cette question ne saurait être considérée comme un grief, le recourant ne développant

E. 7.5

Le recourant fait grief à l'experte de ne pas avoir respecté les normes applicables en matière de place de stationnement. A l'instar de la critique qui précède, il convient de renvoyer le recourant à la lecture du complément d'expertise du 15 février 2024. Aux termes de celui-ci, l'experte s'est prononcée sur le grief du recourant à ce propos. Ainsi, après avoir confirmé que la norme VSS 40 291 prévoit des places de stationnement plus larges que la norme VSS 40 281 prise en considération, l'experte a toutefois précisé que l'art. 6 VSS 40 291 prévoyait des dérogations et, en conséquence, qu'il était possible de prévoir des cases de stationnement de 5 x 2.5 mètres (dossier 1, p. 80 s.). En définitive, l'expertise ne s'écarte pas de la réglementation en vigueur et ne saurait, pour ce motif, être remise en question.

E. 7.6

Le recourant reproche encore à l'experte de ne pas avoir pris en considération les frais supplémentaires liés à l'obligation de poser des panneaux solaires, ni ceux liés à l'obligation de prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques. Le recourant ne saurait être suivi sur ce point. En effet, dans son rapport complémentaire du 4 mai 2024, l'experte relève que dans le cadre de la fixation du m3, il convient de tenir compte notamment de l'évolution normative, légale et technologique (par exemple : l'obligation d'implanter du photovoltaïque, les exigences accrues en matière d'efficacité énergétique, etc.), et précise avoir pris en compte l'ensemble de ces critères (dossier 1, p. 77). Dans ces conditions et dans la mesure où le recourant

E. 7.7

Sans que l'on comprenne véritablement pourquoi et ce que le recourant entend en déduire, celui-ci semble se plaindre du fait que les coûts de construction retenus par l'experte ne comprennent pas la rubrique CFC 1. En l'occurrence, s'il apparaît effectivement que la rubrique CFC 1 est mentionnée pour les coûts de construction, sans apparaître ailleurs dans le rapport, il s'agit, à l'évidence d'une simple erreur de plume, sans influence sur le calcul, respectivement le montant de la contribution de plus-value.

E. 7.8

Le recourant conteste le pourcentage retenu (4 %) au titre de marge pour le promoteur, estimant qu'il convient plutôt de tenir compte, à l'instar de l'expertise E. _____, d'une marge de 15 à 20 %, qui correspond mieux à la réalité du marché. Outre le fait que ce grief est irrecevable car tardif (cf. supra consid. 1.3), il convient de relever que le recourant allègue un taux de 15 à 20 % sans démontrer, preuve à l'appui, que le chiffre retenu par l'experte C. _____ serait erroné. Par ailleurs, si l'expertise E. _____ fait état d'un taux de 15 à 20 %, force est toutefois de constater qu'elle n'explique pas pourquoi ce pourcentage serait plus adapté que celui de l'expertise C. _____. En outre, la référence aux marges appliquées à Genève, apparaît difficilement transposable au Canton du Jura, région globalement beaucoup plus rurale. En définitive, si ce grief avait été recevable, il aurait dû être rejeté.

E. 7.9

Finally, the appellant contests the calculation of the average arithmetic value, not understanding that the value retained does not take into account the set of values and that it is renounced to the lowest value. Here again, besides the fact that this grievance is inadmissible for reasons of its tardiness (cf. *supra* consid. 1.3), it should in any case be rejected, the appellant not demonstrating, as proof, that the figure retained by the expert C. _____ would be erroneous. Also, there is no serious motive justifying a departure from the expertise on this point. For the surplus, the appellant is wrong when he reproaches the expert for having used, in the framework of statistics, values with two decimal places. In fact, in his report, the expert has specified that « the figures mentioned in the present report are almost always rounded to 0 decimal places (surfaces, prices, rates of capitalization, etc.), so that the developments have been carried out on the basis of precise figures (> 2 decimal places) » (dossier 2, p. 15).

E. 7.10

Finally, in a last grievance, the appellant claims that the costs of viabilisation are finally higher than expected, so that the amount retained for this purpose in the expertise is erroneous. Although he says so, the appellant must remember here that it is a question of an estimation and not of a final construction project. Also, the fact that the costs of viabilisation are finally higher than expected does not appear as determining, all the more so since the expert has retained a substantial margin to cover potential risks (dossier 1, p. 79), of which is part the unexpected increase in the costs of viabilisation. Also, the expertise cannot be set aside for this motive. 8. Considering what precedes, the grievances formulated by the appellant against the expertise C. _____ are unfounded. Consequently, it is in full justice that the respondent is referred to her for the fixing of the plus-value. In these conditions, there is no need to give effect to the means of proof required by the appellant, which are integrally rejected. In fact, in view of the probative value of the expertise C. _____, there is no need to commission a new expertise, nor to audition the latter or the experts E. _____. As for the question of the parties' request for a means of proof, it is not pertinent for the court to pronounce, as in the case, on a technical aspect relevant to the domain of competence of the expert. Unfounded, the appeal must therefore be rejected. 9. The costs of the procedure are borne by the appellant, who loses (art. 219 al. 1 Cpa). He is not awarded costs (art. 230 al. 1 Cpa). **PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE rejette le recours, dans la mesure de sa recevabilité ; met les frais de la procédure, par CHF 2'000.-, à charge du recourant et les prélèvent sur son avance ;**

E. 8

in abstracting from the interest of the parties to a rapid settlement of the dispute (TF 1C_327/2019 du 11 juin 2020 consid. 4.1 ; 2C_759/2017 du 16 mai 2018 consid. 3.4 ; 6B_734/2016 du 18 juillet 2017 consid. 1.1, non publié in ATF 143 IV 308 ; 2P.20/2005 du 13 avril 2005 consid. 3.2). Par ailleurs, selon la jurisprudence, une violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à

un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 1C_112/2025 du 2 septembre 2025 consid. 4.1 ; 6B_1296/2023 du 3 septembre 2024 consid. 4.2.1; cf. aussi ATF 146 III 97 consid. 3.5.2). 3.2 En l'occurrence, la question de savoir si le droit d'être entendu du recourant a été violé peut souffrir de demeurer indécise. Comme l'intimé le relève à juste titre, une telle violation serait en tous les cas réparée au stade de la présente procédure. Même à retenir une violation grave du droit d'être entendu, le recourant a eu la possibilité, devant la Cour de céans, de se prononcer sur le complément d'expertise litigieux devant une autorité jouissant d'un plein pouvoir d'examen (cf. supra consid. 1.2). Il est d'ailleurs relevé qu'il s'est largement prononcé sur l'expertise du bureau C._____ et ses compléments, tant dans son mémoire de recours que dans ses prises de position ultérieures. Dans ces conditions, le renvoi de la cause à l'autorité inférieure en raison d'une prétendue violation du droit d'être entendu du recourant constituerait indéniablement une vaine formalité aboutissant à un allongement inutile de la procédure. Il n'y a, ainsi, pas lieu d'annuler la décision litigieuse pour ce motif. 4. Le recourant conteste le montant de la plus-value fixé par l'intimé, respectivement la contribution due à ce titre. Globalement, il estime que celle-ci ne pouvait se fonder sur l'expertise C._____, remettant en cause, d'une part, la méthode employée par l'experte et, d'autre part, plusieurs éléments dont il estime que l'experte a, respectivement n'a pas, tenu compte. 5. 5.1 L'art. 5 al. 1 LAT donne mandat aux cantons d'établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement du territoire. L'art. 5 al. 1bis LAT, entré en vigueur le 1er mai 2014, dispose que 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. Enfin, selon l'alinéa 1sexies, en cas

E. 9

d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses. La notion d'avantage majeur est une notion de droit fédéral. Selon la jurisprudence, l'avantage majeur doit être de nature économique et s'apprécier selon l'ensemble des circonstances (ATF 132 II 401 consid. 2.1). Pour le surplus, c'est au droit cantonal qu'il appartient de mettre en œuvre l'art. 5 al. 1 LAT de façon autonome, s'agissant notamment du taux de la taxe, de son débiteur et du moment de sa perception (TF 1C_184/2014 du 23 février 2015 consid. 2.1). Bien que relevant du droit fédéral, la notion d'avantage majeur est une notion juridique indéterminée. Il revient ainsi à la juridiction cantonale une certaine latitude de jugement dans son interprétation de l'avantage majeur (ATF 132 II 401 consid. 2.1; 131 II 571 consid. 2.1). Même si ces arrêts du Tribunal fédéral ont été rendus sous l'empire de l'art. 5 al. 1 LAT avant l'entrée en vigueur des al. 1bis et suivants, elle demeure applicable. L'art. 5 al. 1 LAT est en effet resté inchangé lors de la révision de 2012 (POLTIER, op. cit., N 18 ad art. 5 LAT). 5.2 Concrétisant l'art. 5 LAT, le législateur jurassien a adopté les art. 111 ss LCAT. A teneur de l'art. 111 LCAT, 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. L'augmentation de la valeur d'un bien-fonds est réputée constituer un avantage majeur lorsqu'elle résulte (art. 111a al. 1 LCAT) : 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'art. 24b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (let. c). 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 (art. 111a al. 2 LCAT). Selon l'art. 111b al. 1 let. a LCAT, en cas de plus-value résultant de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir ou d'une autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir, l'Etat perçoit une contribution de 30 %. En cas d'affectations à la zone à bâtir, de changement d'affectation ou d'augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, la contribution est due par le propriétaire du bien-fonds au moment où la contribution est fixée (art. 111b al. 3 let. a LCAT). 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).

E. 10

5.3 Dans les cantons latins, la plus-value est constituée par la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après (ou avec et sans, selon les terminologies utilisées) la mise en œuvre (ou l'entrée en vigueur, selon les terminologies) d'une mesure d'aménagement du territoire. Se pose toutefois la question de savoir comment déterminer concrètement ces valeurs vénales (PFEIFFER/TAGLIANI, La taxe sur la plus-value, in : Journées suisses du droit de la construction, 2025, p. 147 s.). 5.3.1 Le canton du Jura, comme d'autres, s'est abstenu de fixer une méthode d'estimation spécifique dans la loi, étant relevé que la législation fédérale est muette sur l'estimation concrète de la plus-value (TC/JU ADM 214 / 2022 du 12 mai 2023 consid. 6.2 ; 21/2020 du 20 septembre 2020 consid. 6.2 ; 20/2021 du 12 novembre 2021 consid. 3.2 ; PFEIFFER/TAGLIANI, op. cit., p. 147). Dans son message relatif à la loi portant adaptation de la législation en matière de gestion de la zone à bâtir (Journal des débats du Parlement de la République et Canton du Jura [ci-après : JdD] no 10 du 17 juin 2015, p. 449 ss), le Gouvernement jurassien retient que 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). 5.3.2 Dans plusieurs arrêts (cf. TC/JU ADM 214 / 2022 du 12 mai 2023 consid. 6 ; ADM 21/2020 du 20 septembre 2020 consid. 6 ; ADM 20/2021 du 12 novembre 2021 consid. 3, consultables sur <https://jurisprudence.jura.ch>), la Cour de céans s'est penchée sur la question de la méthode d'estimation applicable pour déterminer la valeur vénale d'un bien. Se référant notamment à un arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois (cf. TC/FR arrêt 604 2020 19 du 17 novembre 2020 consid. 4.2 ; voir également PILLER, La mise en œuvre de la taxe sur la plus-value dans le canton de Fribourg, 2024, N 54 ss), elle a ainsi retenu qu'il convenait d'utiliser des méthodes d'évaluation reconnues par le Manuel suisse de l'estimateur édité par l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles (USECE). Selon ce Manuel, les méthodes à privilégier pour

évaluer la valeur des terrains non bâtis sont celle dite statistique ou comparative et celle dite de la valeur résiduelle (USECE, Manuel de l'estimateur, 5e éd., 2019, p. 94). La méthode statistique ou comparative fixe la valeur des immeubles sur la base des prix effectivement payés pour des fonds semblables. Elle est privilégiée lorsqu'elle peut être pratiquée, car elle 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. Cela étant, cette méthode n'aboutit à un résultat correct que pour autant que l'on dispose d'un nombre suffisant d'objets présentant des caractéristiques analogues (objets de même nature, de même qualité, dans la même région et à la même période). Lorsque ce n'est pas le cas, il y a lieu de se tourner vers les autres méthodes. Cette méthode est à même d'assurer une certaine égalité de traitement entre les différents objets et doit sans aucun doute être privilégiée (PFEIFFER/TAGLIANI, op. cit., p. 154 ; ZUFFEREY/VAGO/RAYROUX, Taxe sur la plus-value d'aménagement du territoire [art. 5 LAT] : les méthodes d'évaluation des biens-fonds, in : Baurecht/Droit de la

E. 11

construction, 2/2021, p. 80 ; PILLER, op. cit., N 58 s. ; USECE, op. cit., p. 100). La méthode de la valeur résiduelle, particulièrement utilisée en l'absence de valeur comparables appropriées, consiste à déterminer la valeur du terrain sur la base du calcul rétroactif de la valeur de rendement ou du prix de vente après déduction des investissements correspondants. Il s'agit de déterminer en premier lieu la valeur marchande de l'immeuble s'il était construit de manière optimale par rapport à son potentiel constructible, par exemple au moyen de la valeur de rendement, puis en second lieu de soustraire de cette valeur le coût estimatif de la construction neuve, y compris les infrastructures à réaliser, la démolition du bâtiment construit, les frais d'aménagements extérieurs, etc. (PFEIFFER/TAGLIANI, op. cit., p. 154 ; ZUFFEREY/VAGO/RAYROUX, op. cit., p. 80 ; PILLER, op. cit., N 60 s. ; USECE, op. cit., p. 190 ; cf. ég. ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, N 358). En sus de ces deux méthodes, le Manuel estime également comme partiellement appropriée la méthode de la valeur selon les classes de situation (USECE, op. cit., p. 94), qui 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 (ZUFFEREY/VAGO/RAYROUX, op. cit., p. 79 ; PILLER, op. cit., N 63). 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 (cf. TC/JU ADM 214 / 2022 du 12 mai 2023 consid. 6.3 ; ADM 21/2020 du 20 septembre 2020 consid. 6.3 ; ADM 20/2021 du 12 novembre 2021 consid. 3.3 consultables sur <https://jurisprudence.jura.ch>). En principe, l'autorité n'est pas liée par les conclusions de l'expertise. Toutefois, elle ne peut s'en écarter sans motif sérieux et doit motiver sa décision si elle le fait. Cela se justifie par le fait que l'autorité a requis un tel rapport précisément en raison de son incompétence sur une question particulière. Il faudra donc que de sérieux indices remettent en cause les conclusions de l'expertise, notamment en raison de graves contradictions ou d'autres avis d'experts contraires, pour que l'autorité puisse s'écarter des conclusions prises (PFEIFFER/TAGLIANI, op. cit., p. 152 et les références citées ; cf. ATF 132 II 257 consid.

4.4.1 en relation avec l'art. 12 let. a de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative [PA ; RS 172.021], dont la teneur est globalement similaire à l'art. 59 al. 1 let. f Cpa). 6. Aux termes de sa décision sur opposition du 6 août 2024, l'intimé, confirmant en ce sens sa décision du 23 février 2024, a fixé la contribution de plus-value due par le recourant à CHF 60'423.30, montant correspondant au 30 % de la plus-value estimée à CHF 201'411.00. Pour déterminer le montant de ladite contribution, l'intimé s'est fondé sur l'expertise C._____ du 10 novembre 2023 ainsi que ses compléments des 15 février et 3 mai 2024. Rejetant les griefs formulés par le recourant, il estime

E. 12

globalement s'être à juste titre fondé les rapports précités, auxquels il attribue une pleine valeur probante. Outre divers griefs en relation avec les éléments pris en compte par l'experte - qui seront examinés ci-dessous (cf. infra consid. 7) -, le recourant, sans toutefois en faire véritablement grief à l'intimé, se questionne quant à la manière d'estimer la contribution de plus-value consécutive à une mesure d'aménagement impactant plusieurs biens-fonds appartenant à plusieurs propriétaires. En sus, il fait grief à l'experte d'avoir appliqué la méthode rétroactive, sans en expliquer les raisons, alors que cette méthode n'est pas préconisée par le Manuel de l'estimateur. Il estime qu'il convient, à l'instar de l'expertise E._____, appliquer la méthode résiduelle. Finalement, le recourant se plaint d'une violation de l'égalité de traitement.

E. 13

dernière. Il n'y a, par conséquent, pas lieu de s'écarter de l'expertise C._____ pour ce motif. Mal fondé, le grief, en tout état de cause irrecevable puisque soulevé pour la première fois postérieurement à l'échéance du délai de recours (cf. supra consid. 1.3), doit également être rejeté.

E. 14

foi du Syndicat de la zone d'activités d'intérêt cantonal de A._____ a été protégée. Aussi, la situation du Syndicat de la zone d'activités d'intérêt cantonal de A._____ n'apparaît pas comparable à celle du recourant, de sorte qu'il ne saurait se prévaloir de l'égalité de traitement, étant au demeurant rappelé qu'il n'existe pas de droit à l'égalité dans l'illégalité (cf. MARTENET, in : Commentaire romand, Constitution fédérale, 2021, N 50 ad art. 8 Cst. et les références citées). Le grief doit, partant, être rejeté. Il en va de même de la requête du recourant tendant à l'édition du dossier en lien avec la décision du 12 décembre 2023 du Gouvernement. Dès lors que les situations du Syndicat de la zone d'activités d'intérêt cantonal de A._____ et du recourant ne sont pas comparables, le moyen de preuve requis par le recourant n'apparaît pas pertinent pour juger de la présente cause. 7. En sus de ce qui précède, le recourant formule divers griefs à l'encontre du contenu de l'expertise. A des fins de clarté, les griefs seront traités en relation avec les éléments auxquels ils se rapportent dans l'expertise C._____, et, dans la mesure du possible, dans leur ordre d'apparition dans cette dernière.

E. 15

être utilisé et serait plus opportun que celui retenu par l'expert. En tout état de cause, en l'absence de juste motif, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'expertise sur ce point.

E. 16

En tout état de cause, il convient de relever que bien que le recourant considère que le coût du m³ pour le CFC 2 pris en considération dans le rapport complémentaire du 3 mai 2024 « n'est pas crédible et doit être corrigé », force est toutefois de constater qu'il n'indique pas quel montant devrait être retenu à ce titre, pas plus qu'il n'explique comment le montant de la contribution de plus-value en serait finalement impactée. En définitive, le montant retenu par l'experte pour la rubrique CFC 2 n'apparaît pas critiquable.

E. 18

aucune motivation à ce sujet. Outre le fait que ce « grief » apparaît irrecevable pour ce motif, il l'est d'autant plus en raison de sa tardiveté (cf. supra consid. 1.3). Cela étant, l'expertise ne saurait être remise en cause sur la question du quantile retenu, dès lors que l'experte a expliqué pourquoi elle optait pour un quantile de 90 %, à savoir en raison du standing de l'immeuble projeté (dossier 2, p. 11). Dans ce sens, elle a expliqué que le « quantile 90 % signifie que 10 % des valeurs enregistrées sont supérieures à Fr. 202.-/m² pour les surfaces artisanales ». Elle a encore précisé que « compte tenu de l'évolution drastique des normes constructives et de la réglementation, il convient de mettre en corrélation le coût de construction et les loyers applicables (un simple entrepôt non chauffé se louera vraisemblablement nettement en deçà de Fr. 100.-/m²/an, et, à contrario, un bâtiment récent ou neuf, bien équipé et répondant aux normes actuelles, appliquera des loyers indubitablement supérieurs au quantile 70 %) » (cf. dossier 1, p. 47). Il apparaît ainsi que l'experte a expliqué pour quelle raison elle favorisait un quantile élevé, de sorte que son appréciation ne saurait être critiquée sur ce point. Dans ce cadre, on relèvera que le recourant souhaite avoir accès aux données qui ont permis de déterminer les valeurs des quantiles fournies par la société Wüest & Partner. Pour autant que cette demande puisse être comprise comme une requête de preuve, dite requête doit être rejetée. En effet, outre le fait que cette requête apparaît tardive (cf. supra consid. 1.3), à l'instar du grief qui pourrait partant découler de la production de ces statistiques, ces éléments n'apparaissent pas nécessaires pour juger de la présente cause.

E. 19

ne démontre pas que tel ne serait pas le cas, on ne saurait remettre en cause l'expertise pour ce motif. Par ailleurs, on rappellera ici qu'il n'appartient pas à l'experte de présenter un projet définitif de construction, mais bien de procéder à une estimation, ce que le recourant semble totalement occulter en insistant sur chaque élément retenu.

E. 21

dit qu'il n'est pas alloué de dépens ; informe les parties des voie et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : ■ à la recourante, par son mandataire, Me Jean-Marie Allimann, avocat à Delémont ; ■ à l'intimé, Service du développement territorial, rue du 24-Septembre 2, 2800 Delémont ; ■ à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), 3003 Berne. Porrentruy, le 9 décembre 2025 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente : La greffière : Sylviane Liniger Odiet Mélanie Farine 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. Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF).

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