RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR ADMINISTRATIVE

ADM 2025 210

Présidente : Sylviane Liniger Odiet
Juges : Carine Guenat et Lisiane Poupon
Greffière : Mélanie Farine

ARRÊT DU 7 JUILLET 2026

en la cause liée entre

A._____, p.a. ._____,
- représenté par **Me Philippe Kitsos**, avocat à La Chaux-de-Fonds,

recourant,

et

la Section de l'aménagement du territoire, Rue du 24-Septembre 2, 2800 Delémont,

intimée,

relative à la décision d'approbation No. 6809.1.066b de l'intimée du 16 octobre 2025 (révision du plan d'aménagement local de la Commune de Haute-Ajoie).

Appelée en cause : Commune de Haute-Ajoie*, par son Conseil communal, l'Abbaye 114, 2906 Chevenez.*

_____

CONSIDÉRANT

En fait :

A. La commune de Haute-Ajoie (ci-après : la commune ou l'appelée en cause), issue de la fusion des communes de Chevenez, Damvant, Réclère, Roche d'Or en 2009, rejointes par Rocourt en 2018, a déposé publiquement ses plans d'aménagement locaux (PAL), le Règlement communal sur les constructions (RCC) et les plans des dangers naturels (PND) du 17 mai 2024 au 17 juin 2024 (Journal officiel du 16 mai 2024 p. 416 ; dossier intimée p. 873 à 1044 ; les pages mentionnées ci-après sans autre indication renvoient au dossier de l'intimée).

B. A._____ (ci-après : le recourant), propriétaire des parcelles nos 133, 224, 4217 et 4325 du ban de Chevenez y a fait opposition le 14 juin 2024, contestant les changements d'affectation de ses parcelles dans le nouveau PAL. Une séance de conciliation s'est tenue le 24 septembre 2024 à laquelle le recourant n'a pas participé, de telle sorte que son opposition a été considérée comme maintenue (p. 1738 à 1742).

C. Un dépôt public complémentaire du PAL a eu lieu du 15 novembre au 15 décembre 2024 (p. 1162). Il mentionne que les oppositions formulées lors du premier dépôt public, dont celle du recourant, restent valables.

D. Le PAL a été adopté en assemblée communale le 3 avril 2025 (p. 1869).

E. Par décision d'approbation no 6809.1.066b du 15 octobre 2025, la Section de l'aménagement du territoire (ci-après : l'intimée) a approuvé le PAL et rejeté l'opposition du recourant (traitement d'opposition no 6809.1.066b.5 ; p. 1946).

F. Par mémoire du 24 novembre 2026, le recourant a déféré ces décisions auprès de la Cour administrative concluant principalement à leur annulation en tant qu'elles concernent les parcelles nos 133 et 4217 du ban de Chevenez, à ce qu'il soit constaté que la parcelle no 133 doit être maintenue entièrement en zone centre A (CA), à ce qu'il soit constaté que la parcelle no 4217 doit être maintenue en zone centre A, secteur a (CAa) sans les restrictions liées au « patrimoine naturel », au renvoi du dossier à l'intimée pour modification du PAL dans ce sens ; subsidiairement, il conclut à l'annulation de la décision d'approbation en tant qu'elle concerne les parcelles nos 133 et 4217 du ban de Chevenez et au renvoi du dossier à la Commune de Haute-Ajoie pour une nouvelle pesée des intérêts concernant l'affectation des parcelles, en tenant compte des principes de l'aménagement du territoire et des faits pertinents ; plus subsidiairement, il conclut à ce qu'il soit constaté que le déclassement et les restrictions de construire imposées aux parcelles nos 133 et 4217 constituent une expropriation matérielle au sens de l'art. 26 al. 2 Cst et de l'art. 111j LCAT et reconnaître le droit du recourant à une pleine et entière indemnité, ainsi qu'au renvoi de la cause à l'autorité compétente pour la fixation de l'indemnité due au recourant, le tout avec suite de frais et dépens

Le recourant conteste le déclassement des parcelles nos 133 et 4217 uniquement. Il fait valoir une violation du principe de proportionnalité, une application incohérente de l'art. 54 LCAT concernant la parcelle no 133, une violation des principes d'aménagement du territoire et de la proportionnalité pour la parcelle no 4217, ainsi que la violation du principe de l'égalité de traitement (art. 8 Cst.).

G. Appelée en cause dans la procédure, la Commune de Haute-Ajoie a renoncé à intervenir, par courrier du 18 décembre 2026.

H. Dans sa prise de position du 12 janvier 2026, l'intimée a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision, sous suite des frais et dépens.

I. Le recourant s'est encore déterminé le 27 février 2026.

J. Il sera revenu ci-après sur les autres éléments du dossier si nécessaire.

<u>En droit</u> :

1.

1.1 La Cour administrative est compétente en vertu de l'art. 160 let. b Cpa.

Pour le surplus, interjeté dans les formes 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.

1.2 La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSJU 701.1) du 19 mars 2025 est entrée en vigueur le 1er juillet 2026, remplaçant la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT). Cette nouvelle loi n'est pas applicable au cas d'espèce, aucune des situations de l'art. 154 et 155 LATC n'étant réalisées. En outre, de jurisprudence constante, l'autorité de recours doit appliquer le droit en vigueur au jour où l'autorité de première instance a statué (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1). Font exception à cette règle les cas dans lesquels une application immédiate du nouveau droit répond à un intérêt public prépondérant (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; 139 II 243 consid. 11.1 ; 135 II 384 consid. 2.3 ; 125 II 591 consid. 5e/aa). Une application immédiate du nouveau droit s'impose en instance de recours lorsque la nouvelle règle répond à un intérêt public majeur, dont l'application ne souffre aucun délai. Il convient en outre de tenir compte du pouvoir d'examen de l'instance de recours auprès de laquelle la cause est pendante : un pouvoir d'examen complet en légalité peut déjà suffire à une application immédiate du nouveau droit (ATF 141 II 393 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral a notamment considéré qu'il existait des raisons impérieuses justifiant l'application immédiate de la nouvelle loi dans le domaine du droit de la protection des eaux, de la nature, du patrimoine et de l'environnement (ATF 139 II 243 consid. 11.1 ; TF1C_581/2023 du 5 décembre 2024 consid. 4.4.2). La question s'est également posée pour une cause pendante devant le Tribunal fédéral lors de l'entrée en vigueur de la LAT. Dans cette affaire, il a été jugé que la LAT n'apportait pas de durcissement des prescriptions en vigueur, mais permettait à la Confédération et aux cantons de prendre les mesures d'exécution nécessaires. À cela s'ajoutait que la LAT, au contraire de la LEaux de 1971 (RO 1972 958), n'étendait pas le pouvoir d'examen, réduit, du Tribunal fédéral. Il n'y avait partant pas lieu d'appliquer la LAT pour la première fois dans la procédure pendante devant le Tribunal fédéral (ATF 106 Ib 325 consid. 2). En revanche, compte tenu du surdimensionnement notoire des zones à bâtir, l'art. 38a al. 2 LAT comprend un intérêt public majeur justifiant une application immédiate, y compris aux causes pendantes devant la dernière instance cantonale de recours (cf. ATF 141 II 393 consid. 3 ; TF 1C_458/2025 du 1er juin 2026 consid. 2.2.1). En résumé, pour déterminer si une application immédiate du nouveau droit s'impose en instance de recours, il se dégage de cette jurisprudence les critères suivants. Par analogie avec

les règles du Titre final du CC, il faut que la nouvelle règle réponde à un intérêt public majeur, dont l'application ne souffre aucun délai. Il convient ensuite de tenir compte du pouvoir d'examen de l'instance de recours auprès de laquelle la cause est pendante : un pouvoir d'examen complet en légalité peut déjà suffire à une application immédiate du nouveau droit (ATF 141 II 393 consid. 2.4).

En l'occurrence, une application immédiate de la LCAT n'est pas justifiée. En effet, la révision totale de la LCAT et de l'OCAT répond à la volonté d'adapter la législation cantonale au contexte et aux enjeux actuels dans les domaines de l'aménagement du territoire et des constructions. Il s'agit, par exemple, d'adapter le droit jurassien à la législation fédérale et d'y intégrer au mieux des objectifs tels que le développement des constructions vers l'intérieur du tissu bâti et la lutte contre le réchauffement climatique, par exemple. La révision vise également à simplifier les procédures applicables dans ces politiques publiques, notamment dans un souci d'économie de procédures et d'efficacité. Enfin, la révision doit permettre d'améliorer la qualité des textes légaux, notamment en les clarifiant, afin de faciliter leur lecture et leur compréhension (Message du Gouvernement au Parlement du 29 août 2023 relatif à la révision de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire).

Dans ces conditions, le litige est examiné en application de la LCAT en vigueur jusqu'au 30 juin 2026.

2.

2.1 A titre préliminaire, il convient de déclarer d'emblée irrecevable les conclusions nos 8 et 9 du recourant tendant à l'octroi d'une indemnité pour expropriation matérielle. Dans la mesure où il s'agit d'une procédure d'expropriation, elle relève de la loi sur l'expropriation (LExp ; RSJU 711 ; art. 1 al. 2) à laquelle renvoie l'art. 111j al. 2 LCAT et qui prévoit une procédure et des autorités différentes (art. 36ss LExp) de la procédure de révision du PAL.

2.2 Selon un principe général de procédure, les conclusions en constatation de droit ne sont recevables que lorsque des conclusions condamnatoires ou formatrices sont exclues. Sauf situations particulières non réunies en l'espèce, les conclusions constatatoires ont donc un caractère subsidiaire (ATF 148 I 150 consid. 1.6 ; 141 II 113 consid. 1.7). Les conclusions 3 et 4 sont ainsi également irrecevables.

3. La Cour administrative dispose d'un libre pouvoir d'examen (art. 33 LAT et 73 al. 3 LCAT).

L'examen du droit implique que la Cour administrative contrôle si le plan d'affectation est conforme au droit fédéral et cantonal, notamment s'il respecte les buts et principes de l'aménagement du territoire, tels qu'ils sont définis aux art. 1 et 3 LAT et aux art. 41 et 42 LCAT, et s'il concorde avec le plan directeur comme cela découle des art. 2 al. 1 et 9 al. 1 LAT. Le respect du droit comprend également le respect de l'intérêt public (ATF 137 II 254 consid. 3.1 ; RJJ 2008 p. 122 consid. 3.1 et 3.2).

Dans ce cadre, l'autorité cantonale de recours doit toutefois préserver la liberté d'appréciation dont les communes ont besoin dans l'accomplissement de leurs tâches, conformément à ce que prescrit l'art. 2 al. 3 LAT. Cette liberté d'appréciation implique qu'une mesure d'aménagement appropriée doit être confirmée ; l'autorité de recours n'est pas habilitée à lui substituer une autre solution qui serait également appropriée. Le contrôle de l'opportunité s'exerce donc avec retenue sur des points concernant principalement des intérêts locaux, tandis que, au contraire, la prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict (ATF 137 II 23 consid. 2.3 ; ATF 127 II 238 consid. 3b/aa et les références ; cf. également ADM 2023 77 & 78 du 9 septembre 2024 consid. 2 et ADM 158 2022 du 28 mars 2023 consid. 3.1 et les références citées, consultables sur https://jurisprudence.jura.ch/).

4.

4.1 Dans un premier grief, le recourant allègue une violation du principe de la proportionnalité et une application incohérente de l'art. 54 LCAT en relation avec sa parcelle no 133 du ban de Haute-Ajoie/Chevenez. S'il ne conteste pas l'obligation générale de l'appelée en cause de réduire sa zone à bâtir surdimensionnée, il estime que le déclassement partiel de sa parcelle en zone verte B (ZVB) ainsi qu'en périmètre de protection des vergers constitue une mesure disproportionnée et incompatible avec les objectifs d'un aménagement du territoire rationnel. Il constitue une atteinte excessive à la garantie de la propriété. Le classement du jardin en ZVB ne structure pas le milieu bâti, mais le déstabilise en créant une césure illogique en séparant le bâtiment (une ancienne ferme) de son terrain (le jardin). Il estime en outre que le déclassement est contraire à la fiche U.02 du plan directeur cantonal, dans la mesure où la parcelle no 133 ne répond à aucun des critères, si bien que la pesée des intérêts est viciée.

L'intimée conteste les allégués du recours et estime que l'affectation partielle de la parcelle en zone verte se justifie en raison de l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées.

4.2 Les zones vertes (cf. art. 54 LCAT) constituent des zones à bâtir à constructibilité restreinte (TF 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 4.1 ; Office fédéral du développement territorial [ARE], Statistique suisse des zones à bâtir 2022, p. 11 ; JEANNERAT/MOOR, *in* Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, N 59 ad art. 14 LAT). Le passage d'une parcelle en zone à bâtir à une zone verte à constructibilité restreinte constitue ainsi une restriction au droit de propriété (JEANNERAT/MOOR, *op. cit.*, N 60 ad art. 14 LAT), de sorte qu'il convient d'examiner si elle est conforme à l'art. 36 Cst., à savoir si elle repose sur une base légale, se justifie par un intérêt public suffisant et respecte le principe de la proportionnalité (art. 36 Cst).

Les autorités en charge de l'aménagement du territoire bénéficient d'une importante liberté d'appréciation dans l'accomplissement de leurs tâches et notamment dans leurs tâches de planification (cf. art. 2 al. 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du

territoire du 22 juin 1979 [LAT ; RS 700]). Cette liberté d'appréciation n'est toutefois pas totale. L'autorité de planification doit en effet se conformer aux buts et aux principes d'aménagement du territoire tels qu'ils résultent de la Constitution (art. 75 Cst.) et de la loi (art. 1 et 3 LAT). Conformément à l'art. 3 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT ; RS 700.1), les autorités sont tenues de procéder à une pesée complète des intérêts lors de l'approbation d'un plan d'affectation (ATF 145 II 70 consid. 3.2 ; TF 1C_575/2019 du 1er mars 2022 consid. 9.1). Dans ce cadre, elles doivent notamment considérer les intérêts définis par la planification directrice cantonale (cf. art. 9 al. 1 LAT ; art. 5 OAT ; PIERRE TSCHANNEN, *in* Commentaire pratique LAT : Planification directrice et sectorielle, pesée des intérêts, 2019, N 28 et N 31 ad art. 9 LAT).

Selon la jurisprudence, le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité) ; en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATF 136 IV 97 consid. 5.2.2 p. 104 et les arrêts cités).

4.3 Aux termes de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1) et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2). En particulier, le principe de regroupement des constructions (principe de concentration) nécessite que les bâtiments soient en règle générale rassemblés dans un espace déterminé cohérent et clairement séparé du territoire non construit et que le développement de l'urbanisation se fasse vers l'intérieur du milieu bâti (cf. art. 1 al. 2 let. a bis LAT ; ATF 116 Ia 335 consid. 4a ; TF 1C_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 4.2 et références). Il s'agit d'éviter le développement de constructions en ordre dispersé, de préserver les espaces agricoles, les paysages et les sites, et d'assurer une utilisation mesurée du sol (ATF 119 Ia 411 consid. 2b ; TF 1C_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 4.2). Ces principes ne visent pas uniquement à réduire le surdimensionnement des zones à bâtir communales, mais également à redéfinir leur emplacement afin d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, de créer un milieu bâti compact (cf. art. 1 al. 2 let. abis et b et 15 al. 3 LAT) et d'éviter ainsi un mitage du territoire par la dispersion des constructions (cf. ATF 141 II 50 consid. 2.5 ; TF 1C_545/2024 du 13 mai 2025 consid. 2.4).

4.4 La création de la zone de verdure sur la parcelle en question repose ainsi sur l'art. 15 al. 2 LAT (prévoyant de réduire les zones à bâtir surdimensionnées) et sur l'art. 54 al. 1 LCAT. Le recourant ne conteste pas la nécessité de réduire les zones à bâtir surdimensionnées, mais estime qu'au cas particulier, l'art. 54 al. 1 LCAT n'est pas applicable, tout comme le principe 7 (let. c) de la fiche U.02 du plan directeur cantonal concernant les zones à bâtir destinées à l'habitat.

A teneur de l'art. 54 al. 1 LCAT, la zone verte est destinée à structurer le milieu bâti, à séparer les zones habitées des zones industrielles, à maintenir des espaces verts dans le centre des localités, à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique des localités et des monuments. En outre, selon le ch. 7 let. a de la fiche U.02 du plan directeur cantonal, obligatoire pour les communes (art. 82 al. 3 LCAT), les zones à bâtir surdimensionnées sont réduites, notamment en affectant à la zone verte les terrains libres situés en zone à bâtir qui structurent le milieu bâti, dont notamment les vergers.

4.5 Selon le PAL litigieux, la parcelle no 133 propriété du recourant se situe à la rue de la Rochette à Chevenez. La partie habitation et les surfaces alentours sont affectées à la zone CA (centre ancien), le solde de la parcelle (env. 1'200 m^2 ; p. 1420) à l'ouest étant affectée à la zone verte B et au périmètre protection des vergers (PV), alors que cette surface se situait en zone centre ancien selon l'ancien PAL. Selon le règlement communal sur les constructions (RCC), la zone verte B (ZVB) est définie conformément à l'art. 54 LCAT (art. 178 al. 1 RCC). Elle correspond aux espaces de vergers dont le but est de sauvegarder des espaces structurants non construits caractéristiques au sein de la zone à bâtir (art. 178 al. 2 RCC). En vertu de l'art. 179 RCC, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des travaux et des constructions annexes au sens de l'art. 27 LCAT (al. 1). Dans la zone ZVB, les arbres fruitiers malades, improductifs ou qui constituent un danger pour les personnes et les biens doivent être remplacés (art. 179 RCC). Le périmètre de protection des vergers a pour but de conserver et de revaloriser les fonctions naturelles, culturelles et paysagères des vergers à haute tige. Les vergers compris dans les périmètres PV sont à conserver. Les arbres sont à maintenir et des mesures d'entretien sont à prendre (art. 203 RCC).

4.6 La parcelle no 133 est bordée d'une route d'accès (rue de la Rochette) desservant un ultime quartier au sud (Les Tuileries) composé de maisons familiales et plus loin du terrain de football et des locaux en zone d'utilité publique (cf. p. 1957 et géoportail SIT-Jura). Elle est hors périmètre centre de Chevenez (p. 1344 et 2138). Elle se compose de bâtiments côté nord, d'un verger planté d'arbres dans sa partie sud et est flanquée d'une haie d'arbres côté nord-est et d'une zone agricole. L'autre côté de la rue de la Rochette, en face de la parcelle litigieuse, se trouve une zone agricole avec un périmètre de protection des vergers.

Le rapport explicatif et de conformité de juin 2025 précise que des secteurs ont été affectés à la zone ZVB pour protéger les vergers. L'objectif de la commune est de maintenir le caractère rural paysager typique de ses villages (p. 1340), la zone verte B permettant de protéger les surfaces accueillant des vergers à l'intérieur de la zone à bâtir (p. 1372). La Conception d'évolution du paysage d'août 2023 a pour objectif la conservation et la valorisation des arbres fruitiers haute-tige formant les ceintures végétales des villages en réglant les conflits avec la zone à bâtir et en définissant les périmètres de protection, plantations complémentaires selon les opportunités (p. 1895).

4.7 On ne saurait suivre le recourant dans son interprétation de l'art. 54 al. 1 LCAT. Cette disposition vise à structurer effectivement les zones d'habitation, mais ne se limite pas à la zone centre. Mise en relation avec le chiffre 7c de la fiche U.02 du plan directeur cantonal, elle permet de sauvegarder les vergers dans les zones d'habitation, en complément au périmètre de protection des vergers qui concerne à la fois la zone d'habitation et la zone agricole et relève de l'art. 58 LCAT. En outre, les vergers doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre des procédures de permis de construire (art. 5 al. 2 let. f LCAT). C'est dire si la mise en zone verte d'une partie de parcelle no 133 permet d'atteindre un but de protection du verger. Le recourant semble estimer que l'art. 54 al. 1 LCAT doit concerner la totalité de la parcelle. Cette interprétation ne ressort pas du texte de la disposition légale et irait à l'encontre du but même de protection visé par cette règle dans la mesure où en zone à bâtir, il n'est pas rare qu'une partie seulement de la parcelle puisse constituer une zone verte pour structurer le bâti. En pratique, il n'est pas rare non plus qu'une petite partie d'une parcelle suffise à structurer le bâti, telle une haie pour séparer une zone industrielle d'une zone d'habitation. En outre, si la parcelle complète devait être affectée en zone verte selon les allégués du recours, l'art. 54 al. 1 LCAT pourrait dans cette situation s'avérer contraire au droit supérieur, en particulier à l'obligation de densifier.

Concernant la parcelle no 133, il ressort du géoportail (Géoportail SIT-Jura, orthophoto 2023) que la partie affectée à la zone verte, est composée de nombreux arbres constituant une certaine unité avec la parcelle no 4450 située en face de l'autre côté de la route en zone agricole, permettant de protéger les vergers conformément à l'art. 54 LCAT.

4.8 Aux termes de l'art. 2 al. 3 LAT, il est laissé une large liberté d'appréciation aux autorités chargées de l'aménagement du territoire. De plus, selon l'art. 3 OAT, lorsque dans l'accomplissement et la coordination de tâches ayant des effets sur l'organisation du territoire, les autorités disposent d'un pouvoir d'appréciation, elles sont tenues de peser les intérêts en présence.

Elles doivent en outre, déterminer les intérêts concernés, apprécier les intérêts notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent tout en veillant à prendre en considération, dans la mesure du possible, l'ensemble des intérêts concernés. Il faut ainsi que la mesure de planification soit objectivement justifiable (ATF 145 II 18 consid. 3.1). Le Tribunal fédéral a régulièrement affirmé que les zones à bâtir surdimensionnées sont contraires à la LAT et doivent être réduites (ATF 141 II 393 consid. 2). La réduction des zones à bâtir surdimensionnées relève d'un intérêt public important (TF 1C_629/2019 du 31 mars 2021 consid. 3.3 et les références), susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés (TF 1C_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2 et les références).

Le plan directeur cantonal, reprenant les principes légaux, impose aux communes de réduire les zones à bâtir surdimensionnées notamment en affectant à la zone verte

les terrains libres situés en zone à bâtir qui structurent le milieu bâti, dont notamment les vergers (fiche U.02 principe 7 let. c, p. 2).

S'agissant de la parcelle no 133, l'intérêt public consiste en la réduction de la zone à bâtir surdimensionnée de la commune de Haute-Ajoie (objectif de réduction des zones CMH de 12.40 ; p. 1341). Il s'agit d'un intérêt public important d'utilisation mesurée du sol (art. 1 al 1 LAT ; TF 1C_344/2018 du 14 mars 2019 consid. 3.3). S'y ajoute également l'intérêt public à la protection des vergers, donc de la nature, autant d'intérêts publics qui l'emportent sur l'intérêt financier du recourant à voir sa parcelle maintenue totalement en zone Centre ancien.

Enfin, le classement d'une partie de la parcelle no 133 en zone verte permet de protéger et de maintenir les vergers, objectif qui doit faire l'objet d'une attention particulière afin de maintenir le caractère rural paysager typique des localités de la commune de Haute-Ajoie. Dans la mesure où seule la partie de la parcelle du recourant concernée par le verger est affectée en zone verte, la mesure est proportionnée et propre à atteindre les buts d'utilisation mesurée du sol et de protection des vergers typiques de la localité. Enfin, les art. 15 al. 2 LAT relatifs à la réduction des zones à bâtir surdimensionnée et 54 LCAT relatiif aux zones vertes constituent des bases légales suffisantes au sens de l'art. 36 Cst., de telle sorte que l'on ne discerne aucune violation de la garantie de la propriété.

Ce premier grief est rejeté.

5.

5.1 Le recourant allègue également une violation des principes d'aménagement du territoire et de la proportionnalité en relation avec la parcelle no 4217. Il fait valoir que sa restitution à la zone agricole contrevient au principe de l'urbanisation vers l'intérieur et est disproportionnée.

5.2 Il ressort du considérant 4 ci-dessus que la zone à bâtir de Haute-Ajoie était surdimensionnée et devait être réduite dans le cadre du nouveau PAL. Selon l'annexe 1 du rapport de conformité (p. 1419), le retour à la zone agricole de cette parcelle no 4217 d'une surface totale de 377 m^2 vise à éviter le surdimensionnement et une mise en conformité de l'utilisation du sol. Il ressort de l'orthophoto 2023 consultable sur le géoportail que cette parcelle comporte de nombreux arbres formant une haie débordant sur les parcelles contiguës. Bien que située dans le quartier des Tuileries composé de maisons familiales, la parcelle litigieuse n'est pas construite et est également contiguë à la zone agricole (parcelle 3784), de telle sorte qu'il ne s'agit pas d'une « dent creuse » au sein de la zone à bâtir. Elle est également loin du centre et des transports publics. L'affectation de la parcelle en zone agricole poursuit un double but, d'une part, la réduction des zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT) et, d'autre part, la protection de la haie qui bénéficie d'une protection renforcée en zone agricole (art. 39 LPNP ; RSJU 451). Ces deux intérêts sont particulièrement importants. S'y ajoute la pesée des intérêts effectuée dans le rapport de conformité

(p. 1408ss) relative notamment à la nécessité de redimensionnement des zones à bâtir au sein de la commune.

Dans ces conditions, l'affectation de cette parcelle en zone agricole, doublée d'une zone de protection des haies et bosquets répond à des intérêts publics importants de réduction des zones à bâtir surdimensionnées et de protection de la nature et, contrairement aux allégués du recours, n'est pas disproportionnée compte tenu de la surface relativement restreinte de la parcelle. En outre, les intérêts publics précités l'emportent sur l'intérêt privé financier du recourant, étant précisé que selon l'extrait du registre foncier accessible depuis le géoportail, le recourant est propriétaire de cette parcelle depuis le 10 octobre 2024. Le fait qu'elle se situe dans un quartier construit, ne permet pas d'arriver à une autre solution, compte tenu de sa proximité avec la zone agricole et de l'occupation du sol dont une grande partie en zone de protection des haies et bosquets.

6.

6.1 Le recourant invoque encore une violation du principe d'égalité de traitement au sens de l'art. 8 Cst. Il fait valoir que plusieurs parcelles situées en zone à bâtir et présentant des caractéristiques nettement moins favorables que les siennes ont été maintenues en zone constructible sans qu'aucune justification apparente ne figure au dossier. Tel est le cas des parcelles nos 4360 et 67 du ban de Haute-Ajoie / Chevenez.

6.2 Une décision viole le droit à l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances (cf. TF 1C_466/2013 du 24 avril 2014 consid. 5.1, non publié *in* ATF 140 I 168 ; ATF 131 V 107 consid. 3.4.2 p. 114 ; 129 I 113 consid. 5.1 p. 125 et les arrêts cités). Ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (TF 1C_344/2018 du 14 mars 2019 consid. 4.1 ; 1C_76/2011 du 29 juillet 2011 consid. 4.1, in SJ 2012 I 77; ATF 121 I 245 consid. 6e/bb p. 249 et les arrêts cités).

6.3

6.3.1 Au cas particulier, la parcelle no 4360 s'étend sur une surface de 1628 m^2. Dans la conception directrice communale adoptée le 3 juin 2024, elle figure en tant que parcelle à valoriser pour de l'habitat collectif de moyenne densité, avec un indice brut d'utilisation du sol à 0.53 par le biais du permis de construire (p. 2139). Le rapport de conformité la place dans les réserves de la zone à bâtir existante avec la mention : le propriétaire a le projet de construire trois habitations (p. 1338). Elle est toute proche du périmètre centre et proche d'un arrêt de bus (p. 1314, p. 1467s).

6.3.2 La parcelle no 67 d'une surface de 1628 m^2 figure également dans la conception directrice comme parcelle à valoriser (p. 2138) et est directement située dans le périmètre centre de Chevenez ; elle est proche des transports publics (p. 1344 et 2138) et la desserte est qualifiée de bonne (fiche U.01.1 du plan directeur cantonal, principe d'aménagement, ch. 2). Figurant dans la réserve de la zone à bâtir existante dans le rapport de conformité (p. 1398), cette parcelle sera utilisée en priorité pour de l'habitat et en cohérence avec le bâti environnant (p. 1343 ; p. 1467s).

6.3.3 Quant à la parcelle no 4376, d'une surface de 926 m^2, elle est affectée en zone Centre A/B par le PAL. Elle se situe proche de la zone centre définie par la conception directrice communale adoptée le 3 juin 2024 (p.1344 et 2138) et figure dans cette dernière en tant que parcelle à valoriser pour de l'habitat individuel et/ou locatif avec un indice brut d'utilisation du sol de 0.53 par le biais du permis de construire (p. 2139). Elle est proche des transports publics (p. 1354) et est mentionnée dans la réserve de la zone à bâtir dans le rapport de conformité (p. 1398).

6.4 Contrairement à ce qu'allègue le recourant, la méthodologie pour les trois parcelles existe puisqu'elles figurent dans la conception directrice communale avant d'être reprise au niveau du PAL. Or, les deux parcelles du recourant ne figurent pas dans cette conception directrice. Il faut en effet relever qu'elles se situent loin du centre de la localité et des transports publics. En outre, s'il est exact que la parcelle no 4376 est comprise dans un périmètre de protection des vergers, à l'instar d'une partie de la parcelle no 133, la parcelle no 4376 occupe une position centrale au sein du tissu bâti et jouit d'une bonne desserte en transport public, ce qui n'est pas le cas de la parcelle no 133.

Enfin, l'argumentation du recourant selon laquelle la Commune a diminué la zone à bâtir au-delà du nécessaire ne résiste pas à l'examen (14.24 ha, alors que l'objectif était fixé à 12.40 ha selon le rapport d'opportunité ; p. 1341). En effet, la fiche U.02 du plan directeur cantonal prévoit une réduction au minimum de 230 ha des zones non construites dévolues à l'habitat à l'horizon 2030 afin de permettre au canton d'atteindre un taux cantonal d'utilisation conforme aux exigences fédérales aussi rapidement que possible. La réduction affectée à chaque localité est donc un minimum. En outre, le recourant omet de considérer que ses parcelles ont changé totalement ou partiellement d'affectation non seulement en raison d'un surdimensionnement de la zone à bâtir, mais également en raison d'autres considération, notamment d'affectation à la zone verte et de classement en zone de haie et bosquets.

En tout état de cause, il appert au vu de ce qui précède que le recourant ne saurait se prévaloir d'une inégalité de traitement concernant ses parcelles. La planification de la commune de Haute-Ajoie n'est manifestement pas arbitraire et repose sur des éléments objectifs figurant tant dans la conception directrice que dans le rapport de conformité.

Partant, le recours est rejeté.

7. Les frais de la procédure sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 219 al. 1 Cpa). Il n'est pas alloué de dépens, ni au recourant qui succombe (art. 227 al. 1 Cpa), ni à l'intimée (art. 230 al. 1 Cpa).

PAR CES MOTIFS, LA COUR ADMINISTRATIVE ARRÊTE :

1. Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

2. Les frais de la procédure, par CHF 2'500.-, sont mis à la charge du recourant et prélevés sur son avance.

3. Il n'est pas alloué de dépens.

4. Les parties sont informées des voie et délai de recours selon avis ci-après.

5. Le présent arrêt est notifié :
- au recourant, par son mandataire, Me Philippe Kitsos, avocat à La Chaux-de-Fonds ;
- à l'intimée, la Section de l'aménagement du territoire, Rue du 24-Septembre 2, 2800 Delémont ;
- à l'appelée en cause, la Commune de Haute-Ajoie, par son Conseil communal, l'Abbaye 114, 2906 Chevenez ;
- à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen.

Porrentruy, le 7 juillet 2026

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).*