



RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR ADMINISTRATIVE

ADM 51 / 2025

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

ARRÊT DU 8 MAI 2026

en la cause liée entre

Communauté héréditaire A. _____,

- représentée par **Me Virginie Mertenat**, avocate à Delémont,

recourante,

et

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

intimée,

relative à la décision d'approbation du plan d'aménagement local de Haute-Sorne n° 6729.1.232b de l'intimée et le traitement d'opposition n° 6729.23213.6 y relatif.

CONSIDÉRANT

En fait :

- A. Par publication au Journal officiel n° 41 du 16 novembre 2023 de la République et Canton du Jura, la Commune mixte de Haute-Sorne (ci-après : la commune ou l'appelée en cause) a déposé publiquement, du 17 novembre au 18 décembre 2023, son plan d'aménagement local révisé (ci-après : PAL) (p. 1036 du dossier produit par la Section de l'aménagement du territoire ; les pages citées ci-après, sans mention particulière, se réfèrent à ce dossier). La communauté héréditaire A. _____ (ci-après : la communauté héréditaire ou la recourante), propriétaire des parcelles n°s 414, 415 et 416 du ban de Haute-Sorne - Undervelier, a formé opposition à

l'encontre du PAL (p. 2004 ss), opposition qu'elle a maintenue suite à la séance de conciliation du 15 février 2024 (p. 2008). La commune, par publication au Journal officiel n° 13 du 11 avril 2024 de la République et Canton du Jura, a déposé publiquement, du 12 avril au 13 mai 2024, les modifications apportées au dossier de révision du PAL, précisant que les oppositions formulées lors du premier dépôt public et maintenues suite aux séances de conciliation restaient valables (p. 1500).

- B. Par décision du 27 février 2025, publiée au Journal officiel de la République et Canton du Jura n° 9 du 6 mars 2025 (cf. p. 2519), la Section de l'aménagement du territoire (ci-après : l'intimée) a approuvé le plan de zone (par localité), le plan des dangers naturels (par localité) et le règlement communal sur les constructions et a levé les oppositions, dont celle de la recourante (p. 2300 ss, 2326 ss).
- C. Le 2 avril 2025, la communauté héréditaire a formé recours contre la décision d'approbation n° 6729.1.232b et celle de traitement de l'opposition n° 6729.23213.6 du 27 février 2025 de l'intimée, concluant, sous suite des frais et dépens, à son annulation et au renvoi du dossier à l'intimée pour nouvelle décision au sens des considérants visant en particulier au maintien en zone constructible des parcelles n°s 414, 415 et 416 du ban de Haute-Sorne - Undervelier. En substance, la recourante conteste la restitution à la zone agricole de ses parcelles. Le changement d'affectation restreint sa garantie de propriété de manière disproportionnée, dès lors que la réduction de la zone à bâtir surdimensionnée excède largement l'objectif fixé. Par ailleurs, le site étant conforme à son affectation (zone mixte), la restitution en zone agricole ne fait aucun sens et empêche sa valorisation en tant que friche industrielle. A ce propos, la recourante se plaint d'une inégalité de traitement puisque d'autres friches industrielles demeurent en zone constructible. Considérant que la mise en zone agricole des parcelles empêche le développement des activités existantes, le changement d'affectation engendre une restriction inadmissible de la liberté économique. En sus, il pourra constituer un frein important pour obtenir le crédit nécessaire à l'assainissement du site. Par conséquent, la recourante considère que les intérêts privés en jeu et l'intérêt public à la protection de l'environnement sont supérieurs à l'intérêt public à la restitution en zone agricole, de sorte que les parcelles n°s 414, 415 et 416 doivent demeurer en zone mixte.
- D. Aux termes de sa réponse du 22 mai 2025, l'intimée a conclu, sous suite des frais et dépens, au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Pour l'essentiel, elle estime que la restitution en zone agricole des parcelles est justifiée, indépendamment du dimensionnement de la zone à bâtir, dès lors qu'elles constituent une petite zone à bâtir isolée. Par ailleurs, l'atteinte de l'objectif de dimensionnement de la zone à bâtir n'empêche pas sa réduction supplémentaire. Relevant que l'égalité de traitement n'a qu'une portée restreinte en aménagement du territoire, l'intimée considère néanmoins que la distinction de calcul entre le dimensionnement de la zone à bâtir des localités de typologie « pôle industriel relai » et « village » émane du plan directeur cantonal (ci-après : PDC) et est, partant, justifiée. En outre, une inégalité de traitement ne saurait être retenue par rapport aux autres friches industrielles, à mesure qu'elles se trouvent, contrairement à celles sises sur les parcelles de la

recourante, au sein du milieu bâti. Pour le surplus, le changement d'affectation ne remet pas en cause les activités déployées sur le site et n'empêche pas la valorisation des friches industrielles, dès lors que la recourante bénéficie de la garantie de la situation acquise. Finalement, le besoin d'assainissement du site n'est pas lié à l'affectation de la zone. Aussi, l'intimée considère-t-elle que l'attribution des parcelles litigieuses à la zone agricole est justifiée.

- E. Appelée en cause dans la procédure, la commune a demandé, sous suite des frais et dépens, à titre préjudiciel, la limitation de l'effet suspensif au recours aux parcelles n^{os} 414, 415 et 416 du ban de Haute-Sorne - Undervelier (et aux parcelles/secteurs contestés par les autres recours dirigés contre la révision du PAL de la commune mixte de Haute-Sorne, sous réserve d'une requête de levée de l'effet suspensif les concernant) et, partant, la levée de l'effet suspensif pour le solde du PAL. Sur le fond, reprenant pour l'essentiel l'argumentation de l'intimée, elle conclut au rejet du recours.
- F. L'intimée s'est déterminée sur l'effet suspensif le 26 juin 2025, se ralliant globalement à la position de la commune. La recourante a, pour sa part, conclu au rejet de la requête de limitation de l'effet suspensif aux termes de sa prise de position du 4 septembre 2025. Elle a ajouté, sur le fond, que son site présente un intérêt touristique majeur compte tenu de la présence du « Lac vert » à proximité. Aussi, l'affectation en zone mixte se justifie-t-elle.
- G. Par décision du 2 décembre 2025 (ADM 133 + 73 2025), la présidente de la Cour administrative a rejeté la requête en restitution de l'effet suspensif de l'appelée en cause.
- H. Il sera revenu ci-après, dans la mesure utile, sur les autres éléments du dossier.

En droit :

- 1.
- 1.1 La Cour administrative est compétente pour statuer sur recours de droit administratif contre la décision de l'intimée approuvant le plan d'aménagement local et levant les oppositions y relatives (art. 33 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT ; RS 700], art. 73 al. 3 de la loi cantonale jurassienne sur les constructions et l'aménagement du territoire [LCAT ; RSJU 701.1], art. 117 al. 1, art. 118 let. e, art. 160 let. b de la loi cantonale jurassienne du 30 novembre 1978 de procédure et de juridiction administrative et constitutionnelle [Code de procédure administrative] [Cpa ; RSJU 175.1]), étant précisé que le Cpa est applicable (art. 114a LCAT). Le recours, formé contre une décision finale (art. 119 al. 1 Cpa), a été déposé dans les forme et délai légaux (art. 73 al. 3 LCAT, art. 126, 127 Cpa).

La recourante, en tant que propriétaire de parcelles dont l'affectation est modifiée par la planification litigieuse, est particulièrement touchée par la décision attaquée et peut

ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation. Elle a ainsi qualité pour recourir (art. 33 al. 3 let. a LAT, art. 89 al. 1 de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral [LTF ; RS 173.110], art. 73 al. 3 LCAT).

Le recours étant ainsi recevable, il convient d'entrer en matière.

- 1.2 En matière d'aménagement du territoire, en particulier de plan d'affectation, le pouvoir d'examen de la Cour administrative s'étend à la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation, à la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents, ainsi qu'à l'inopportunité (art. 33 al. 3 let. b LAT, art. 73 al. 3, art. 114a LCAT, art. 122 let. a, b et c ch. 5 Cpa).

Selon la jurisprudence, le libre pouvoir d'examen défini à l'art. 33 al. 3 let. b LAT ne se réduit pas à un contrôle complet de la constatation des faits et de l'application du droit ; il comporte aussi un contrôle de l'opportunité. L'autorité doit vérifier que la planification contestée devant elle soit juste et adéquate. Son rôle spécifique d'autorité de recours ne se confond toutefois pas avec celui de l'organe compétent pour adopter le plan ; elle doit préserver la liberté d'appréciation dont celui-ci a besoin dans l'accomplissement de sa tâche (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. Elle implique aussi que le contrôle de l'opportunité s'exerce 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 127 II 238 consid. 3b/aa ; TF 1C_82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.1, non publié in ATF 134 II 117 ; TF 1C_327/2019 du 11 juin 2020 consid. 5.1 ; 1C_365/2010 du 18 janvier 2011 consid. 2.3).

2. Le litige porte sur le changement d'affectation des parcelles de la recourante ensuite de l'adoption du PAL par l'intimée. Est particulièrement litigieuse la mise en zone agricole de celles-ci au détriment de la zone mixte.
- 2.1 Une mesure d'aménagement du territoire telle que le classement d'un bien-fonds dans une zone agricole, représente une restriction au droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101). Comme tout droit fondamental, le droit de propriété peut être restreint aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3). Ce dernier principe exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés - règle de l'aptitude -, que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive - règle de la nécessité -, et qu'il existe un rapport raisonnable entre le but visé et les intérêts publics ou privés compromis - règle de la proportionnalité au sens étroit - (cf. ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 ; 135 I 233 consid. 3.1 ; TF 1C_70/2025 du 26 septembre 2025 consid. 2.3 et les références ; 1C_333/2024 du 11 mars 2025 consid. 3.1).

- 2.2 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). L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire (al. 3 1^{ère} phrase ; cf. ATF 145 II 18 consid. 3.1 et les références).
- 2.3 Parmi les buts et les principes de l'aménagement du territoire figurent notamment l'utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 LAT), l'orientation du développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT), ainsi que la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT). 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 la 335 consid. 4a ; TF 1C_70/2025 du 26 septembre 2025 consid. 2.4 et les 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 la 411 consid. 2b ; TF 1C_70/2025 du 26 septembre 2025 consid. 2.4 et les références ; TF 1C_18/2024 du 15 juillet 2025 consid. 4.4.1).

Selon la jurisprudence constante, les petites zones à bâtir isolées situées à l'extérieur des zones constructibles sont un facteur de dispersion des constructions et vont à l'encontre du principe fondamental de concentration. Elles ne sont pas seulement inopportunes, mais également contraires à la loi (ATF 124 II 391 consid. 3a ; TF 1C_70/2025 du 26 septembre 2025 consid. 2.4 ; 1C_19/2024 du 15 juillet 2025 consid. 5.3.1 ; 1C_409/2022 du 11 juin 2024 consid. 5.1 ; 1C_278/2022 du 27 juin 2023 consid. 4.1). La pratique tolère des exceptions fondées sur la réalisation d'autres objectifs consacrés par le droit de l'aménagement du territoire : la nécessité de tenir compte d'une structure traditionnelle du milieu bâti (ATF 116 la 339 consid. 4b), d'agrandir de façon mesurée et objectivement justifiée une zone à bâtir (cf. ATF 124 II 391 consid. 3a ; TF 1C_442/2019 du 17 juin 2020 consid. 2.5 et les arrêts cités), voire pour maintenir l'habitat rural ou des zones de hameaux pour assurer le maintien de petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir si le plan directeur le prévoit (TF 1C_18/2024 du 15 juillet 2025 consid. 4.4.1 ; AEMISEGGER/KISSLING, Commentaire pratique LAT, Planifier l'affectation, 2016, N 84 s. ad art. 15 LAT). Le fait qu'existe un projet de construction soumis aux autorités communales et que le terrain soit équipé ne permet pas de conclure qu'il aurait dû être maintenu en zone à bâtir (ATF 117 la 434 consid. 3g ; TF 1C_19/2024 du 15 juillet 2025 consid. 5.4.3 ; 1C_545/2024 du 13 mai 2025 consid. 2.1 ; 1C_378/2022 du 27 juin 2023 consid. 4.1 ; 1C_507/2012 du 4 mars 2013 consid. 3.2).

- 2.4 Aux termes de l'art. 16 al. 1 LAT, les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces

de délasserment et à assurer l'équilibre écologique ; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole. En cas de déclassement d'une parcelle constructible pour des motifs de surdimensionnement de la zone à bâtir, la possibilité d'une exploitation effective à des fins agricoles n'est pas déterminante. On peut retenir qu'un intérêt général au classement en zone agricole est établi si, d'une part, le classement en zone à bâtir est exclu en vertu de l'art. 15 LAT, et si d'autre part un classement dans la zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT, voire dans une autre zone inconstructible selon l'art. 18 LAT, ne s'impose pas (TF 1C_378/2016 du 4 janvier 2017 consid. 3.6 ; 1C_15/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.2.3).

2.5 Conformément à l'art. 3 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.10), les autorités sont tenues de procéder à une pesée complète des intérêts lors de l'approbation du plan d'affectation et en conséquence également lors de la modification d'une planification partielle (ATF 145 II 70 consid. 3.2). Ce faisant, elles déterminent les intérêts concernés, apprécient ces intérêts notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent ; elles fondent leur décision sur cette appréciation, en veillant à prendre en considération tous les intérêts déterminants, publics ou privés, ainsi que les principes généraux de planification et les éléments concrets du cas d'espèce (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.2 ; 117 la 302 consid. 4b ; TF 1C_411/2023 du 20 juin 2025 consid. 4.1 et les références). 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 LAT). 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), et assurer des mesures de protection adéquates (ATF 129 II 63 consid. 3.1 ; TF 1C_411/2023 du 20 juin 2025 consid. 4.1 et les références).

3.

3.1 Dans un premier grief, la recourante se plaint d'une violation de la garantie de propriété. Relevant que les parcelles litigieuses sont largement bâties et comprennent tant des logements que des activités artisanales et industrielles, elle estime que leur restitution à la zone agricole n'est pas une mesure apte, nécessaire et exigible. L'ampleur de la réduction de la zone à bâtir ne se justifie pas dès lors que le choix de réduire drastiquement ces zones dans les « petites communes » - telle que celle d'Undervelier - ne répond à aucun intérêt public et est arbitraire. Par ailleurs, la réduction est disproportionnée puisque l'objectif de redimensionnement est largement atteint et dépassé.

L'intimée conteste le grief de la recourante. Elle allègue que le retour à la zone agricole des parcelles est indépendant du surdimensionnement de la zone à bâtir du ban de Haute-Sorne – Undervelier et justifie dès lors que le secteur de Blanches-Fontaines constitue une petite zone à bâtir isolée. Le changement d'affectation se justifie ainsi au regard des principes de séparation et de concentration prévalant en

matière d'aménagement du territoire. Par ailleurs, l'intimée estime que la distinction entre les localités de typologie « pôle industriel relai » et « village » n'est pas arbitraire, puisqu'elle émane du PDC et vise à atteindre les buts de la LAT. L'intimée allègue encore que le fait que l'objectif de dimensionnement de la zone CMH a été atteint n'empêche de restituer les parcelles de la recourante à la zone agricole.

L'appelée en cause fait globalement sienne la position de l'intimée.

- 3.2 S'il ressort du rapport du synthèse établi selon l'art. 47 OAT (p. 1556 ss) que la zone à bâtir au sein des localités de type village composant la commune de Haute-Sorne - dont Undervelier fait partie - est surdimensionnée au vu de l'accroissement prévisible de population dans les 15 prochaines années (cf. p. 1666 ss), le site de Blanches-Fontaines comprenant les parcelles de la recourante n'est pas restitué à la zone agricole en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir. Tel que relevé à juste titre par l'intimée, la restitution à la zone agricole se justifie, selon le rapport de synthèse, dans la mesure où ce secteur constitue une « mini-zone » à bâtir isolée du reste de la zone à bâtir et contrevient, partant, aux principes de concentration et de séparation de la LAT (p. 1677). Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu d'examiner la proportionnalité de la restitution à la zone agricole au regard du dimensionnement de la zone à bâtir, ni de déterminer si l'objectif de dimensionnement de cette zone peut être défini de manière différente pour les localités de type « village » et « pôle industriel relai ». Est seul déterminant le point de savoir si les parcelles n^{os} 414, 415 et 416 du ban de Haute-Sorne – Undervelier composant le site de Blanches-Fontaines constituent une petite zone à bâtir isolée.
- 3.3 Les parcelles de la recourante sont situées au cœur de terres agricoles, en particulier d'une forêt, et à plus de 400 m de la première habitation du village, respectivement à 900 m de son centre. Elles se situent partiellement dans un périmètre réservé aux eaux et font partie d'un site inscrit à l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP 1009 « Gorges du Pichoux »). Comprenant plusieurs constructions abritant des logements ainsi que des locaux destinés aux activités artisanales et industrielles, le site de Blanches-Fontaines constitue ainsi typiquement une petite zone à bâtir isolée qui est contraire au principe de concentration du bâti. Indépendamment du dimensionnement de la zone à bâtir, le maintien des bien-fonds litigieux en zone à bâtir autoriserait la réalisation d'autres bâtiments ou l'agrandissement non mesuré des bâtiments existant et ainsi le mitage du territoire, en totale contradiction avec les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire. 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. a^{bis} et b, art. 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_18/2024 du 15 juillet 2025 consid. 4.6 ; 1C_545/2024 du 13 mai 2025 consid. 2.3 ; 1C_278/2022 du 27 juin 2023 consid. 4.3).

L'affectation des parcelles de la recourante à la zone agricole est par conséquent apte et nécessaire pour atteindre les objectifs poursuivis par l'aménagement du territoire, étant précisé qu'aucune des exceptions tolérées par la pratique s'agissant des petites zones à bâtir isolée n'est réalisée (cf. *supra* consid. 2.3) - ce que la recourante ne prétend pas. Les intérêts publics de concentration et de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire priment l'intérêt financier de la recourante à la valorisation de ses parcelles (cf. TF 1C_545/2024 du 13 mai 2025 consid. 2.3 ; 1C_333/2024 du 11 mars 2025 consid. 3.2.3 ; 1C_652/2022 du 7 mars 2024 consid. 3.3 et les références). Cela étant, sous réserve de certaines conditions, elle conservera en principe les possibilités offertes par l'art. 24c LAT pour maintenir l'usage actuel des parcelles, respectivement les développer.

3.4 Il résulte de ce qui précède que l'atteinte au droit de propriété repose sur une base légale suffisante, en l'occurrence les art. 1, 3 et 16 LAT, relève d'intérêts publics importants et est proportionnée. Le grief est, partant, rejeté.

4.

4.1 La recourante considère que la restitution à la zone agricole ne fait aucun sens dès lors que le site - qui comprend des logements ainsi que des activités artisanales et industrielles - est conforme à son affectation en zone mixte. Par ailleurs, la parcelle n°415 est recensée en tant que friche industrielle cantonale. Aussi, la recourante estime-elle que l'affectation en zone agricole n'est pas conforme à la nature du site et empêche sa valorisation. Elle se prévaut, en outre, d'une inégalité de traitement par rapport aux autres friches industrielles qui demeurent en zone à bâtir et peuvent, partant, être valorisées et exploitées sans entrave. Considérant qu'en cas de restitution à la zone agricole, les activités déployées sur le site ne pourraient plus se développer, la recourante considère que sa liberté économique est restreinte.

L'intimée estime que le fait que le site de Blanches-Fontaines soit conforme à son emplacement n'est pas déterminant, dès lors qu'il s'agit d'une petite zone à bâtir isolée. En tant qu'elle viole le droit fédéral, sa restitution à la zone agricole est impérative. Le fait que le site ne se prête pas à un usage agricole est sans conséquence, la zone agricole correspondant au territoire hors zone à bâtir et non nécessairement à un terrain propre à l'agriculture. En lien avec la liberté économique, l'intimée allègue que les activités existantes sur le site ne sont pas remises en cause par le changement d'affectation. Le secteur pourra bénéficier de la garantie de la situation acquise et continuer à être exploité. Sa valorisation en tant que friche industrielle demeurera ainsi également possible. L'intimée relève encore que l'égalité de traitement n'a qu'une portée réduite en aménagement du territoire. Par ailleurs, si d'autres friches industrielles demeurent en zone constructible, c'est parce que, contrairement aux parcelles litigieuses, elles ne constituent pas des petites zones à bâtir isolées, mais se trouvent au sein du milieu bâti.

L'appelée en cause fait globalement sienne la position de l'intimée.

- 4.2 La recourante ne saurait être suivie lorsqu'elle se plaint d'une inégalité de traitement. Il convient de rappeler que l'égalité de traitement (sur la notion, cf. notamment ATF 144 I 113 consid. 5.1.1) n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation et leur réglementation. 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 (ATF 142 I 162 consid. 3.7.2 ; TF 1C_160/2024 du 11 juillet 2025 consid. 3.3.1 ; 1C_163/2024 du 14 mai 2025 consid. 6.1). Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 121 I 245 consid. 6e/bb ; TF 1C_160/2024 du 11 juillet 2025 consid. 3.3.1 ; 1C_410/2022 du 4 décembre 2023 consid. 3.1).

En l'occurrence, selon le rapport de synthèse (p. 1603), huit sites - dont celui de Blanches-Fontaines - sont recensés dans l'inventaire cantonal des friches urbaines et industrielles. Contrairement à ce que soutient la recourante, sa parcelle n'est pas la seule à être restituée à la zone agricole, le même sort étant réservé à la parcelle n° 1164 du ban de Haute-Sorne – Glovelier. Cela étant, les autres friches industrielles qui demeurent en zone constructible à l'issue de la planification litigieuse se situent dans le milieu bâti. Partant, elles ne constituent pas, contrairement au site de Blanches-Fontaines et à la parcelle n° 1164 du ban de Haute-Sorne - Glovelier, de petites zones à bâtir isolées et ne sont, partant, pas illégales. Aussi, indépendamment de la portée réduite de l'égalité de traitement en matière d'aménagement du territoire, la distinction entre le sort réservé aux parcelles de la recourante et aux autres friches industrielles se justifie par leur différence d'intégration au sein du tissu bâti. On ne saurait ainsi y voir une inégalité de traitement.

- 4.3 Pour le surplus, le fait que le site de Blanches-Fontaines comprenne des constructions et ne se prête pas à l'exploitation agricole n'est pas déterminant pour juger de la pertinence d'une restitution à la zone agricole. Il en va de même du fait que son utilisation est conforme à l'affectation de la zone, respectivement que le site présente un prétendu intérêt touristique majeur. Dès lors qu'il constitue une petite zone à bâtir isolée, maintenir le site en zone à bâtir reviendrait à faire perdurer une situation illégale, ce qui ne saurait être admis. Or, le seul moyen permettant la mise en conformité du site est de le retirer de la zone à bâtir en le restituant à la zone agricole.

Du reste, tel que relevé ci-dessus, le changement d'affectation n'empêchera en principe pas la recourante de continuer à exploiter le site dans les mêmes circonstances qu'actuellement, eu égard à la garantie de la situation acquise (cf. art. 24c LAT). De même, elle conserve en principe les possibilités offertes par l'art. 24c al. 2 LAT pour transformer les bâtiments existants ou les agrandir de façon mesurée aux conditions de l'art. 42 OAT. Ainsi, contrairement à ce qu'elle soutient, le changement d'affectation n'empêche pas la valorisation de la friche industrielle, respectivement ne remet pas en cause les activités déployées sur ce site. Dans ces circonstances, on ne saurait admettre une violation de la liberté économique (art. 27

Cst.). En tout état de cause, il peut être renvoyé, à ce propos, à ce qui a été développé plus haut en lien avec la garantie de propriété (cf. *supra* consid. 3.2 ss). Aussi, même à considérer que la liberté économique serait restreinte par la restitution à la zone agricole des parcelles n^{os} 414, 415 et 416 du ban de Haute-Sorne – Undervelier, cette restriction, reposant sur la LAT et des intérêts publics importants primant l'intérêt financier de la recourante, demeurerait proportionnée.

4.4 Considérant ce qui précède, le retour à la zone agricole des parcelles n^{os} 414, 415, 416 n'empêche pas la valorisation de la friche industrielle et n'est pas contraire à la liberté économique. Ces griefs sont dès lors rejetés.

5.

5.1 La recourante allègue qu'un intérêt public à la protection de l'environnement s'oppose à la restitution en zone agricole. Selon la décision du 2 mars 2018 de l'Office cantonal de l'environnement, elle est tenue de procéder à l'assainissement de l'installation hydroélectrique sise sur ses parcelles. En cas de retour à la zone agricole, les investigations et coûts en résultant se seraient avérés vains. Par ailleurs, l'assainissement du seuil, nécessitant un important investissement financier, doit encore être réalisé. Or, le passage en zone agricole pourra constituer un frein important à l'obtention du crédit nécessaire à ces travaux. Aussi, la recourante estime-elle que l'intérêt public à la protection de l'environnement nécessite le maintien des parcelles en zone à bâtir.

L'intimée conteste cette argumentation, alléguant pour l'essentiel que les coûts des investissements passés et à venir ne justifient pas le maintien en zone à bâtir. Par ailleurs, l'affectation à la zone agricole des parcelles litigieuses n'empêchent pas l'assainissement de l'installation hydraulique.

L'appelée en cause fait globalement sienne la position de l'intimée.

5.2 Quoiqu'en dise la recourante, on ne saurait retenir qu'un intérêt public à la protection de l'environnement s'oppose à la restitution en zone agricole de ses parcelles. Tel que relevé à juste titre par l'intimée, un tel changement d'affectation n'empêche pas l'assainissement de l'installation électrique. Par ailleurs, on ne discerne pas en quoi les démarches entreprises jusqu'alors s'avèreraient vaines puisqu'elles visent précisément la protection de l'environnement, intérêt public que la recourante estime d'ailleurs important.

Pour le surplus, la recourante oppose essentiellement les contraintes financières liées à l'assainissement du site. Il convient toutefois de rappeler le principe selon lequel, en matière d'aménagement du territoire, les buts d'intérêt public poursuivis par un plan d'affectation priment l'intérêt privé du propriétaire, en particulier s'il s'agit d'un intérêt financier (cf. TF 1C_69/2023 du 26 avril 2024 consid. 3.2.2 et les références).

- 5.3 Dans ces circonstances, on ne saurait retenir que des intérêts public (protection de l'environnement) et privé (financier) s'oppose à une restitution à la zone agricole. Le grief est en conséquence rejeté.
6. En définitive, après pesées des intérêts en présence, les intérêts publics poursuivis par la restitution à la zone agricole des parcelles n^{os} 414, 415 et 415 du ban de Haute-Sorne – Undervelier priment l'intérêt privé - essentiellement d'ordre financier - de la recourante. Aussi, c'est à juste titre que les parcelles précitées ont été affectées à la zone agricole.

Mal fondé, le recours est, partant, rejeté.

7. Les frais de la procédure sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 219 al. 1 Cpa). Il n'est alloué de dépens ni à la recourante (art. 227 al. 1 Cpa), ni à l'intimée (art. 230 al. 1 Cpa) et à l'appelée en cause (art. 230 al. 1 Cpa) - étant précisé que l'application de l'art. 230 al. 2 Cpa n'entre pas en considération, au vu de l'importance de la commune au niveau cantonal et qui est réputée disposer d'infrastructures à sa mesure.

PAR CES MOTIFS, LA COUR ADMINISTRATIVE ARRÊTE :

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais de la procédure, par CHF 3'000.00, sont mis à la charge de la recourante 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 :
 - à la recourante, par sa mandataire, Me Virginie Mertenat, avocate à Delémont ;
 - à l'intimée, la Section de l'aménagement du territoire, rue du 24-Septembre 2, 2800 Delémont ;
 - à l'appelée en cause, par son mandataire, Me Baptiste Allimann, avocat à Delémont ;
 - à l'Office du développement territorial (ARE), Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen.

Porrentruy, le 8 mai 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).*