

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C 550/2016

Arrêt du 15 janvier 2018

Ire Cour de droit public

Composition  
MM. les Juges fédéraux Merkli, Président,  
Fonjallaz et Chaix.  
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure  
Société immobilière A. \_\_\_\_\_ SA, représentée par Maîtres Benoît Bovay et Feryel Kilani, avocats,  
recourante,

contre

Département du territoire et de l'environnement du canton de Vaud, Service du développement territorial, place de la Riponne 10, 1014 Lausanne,  
Conseil communal du Mont-sur-Lausanne, route de Lausanne 16, 1052 Le Mont-sur-Lausanne, représenté par Me Christophe Misteli, avocat,  
Commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne, représentée par Me Jean-Daniel Théraulaz, avocat,

Objet  
plan de quartier,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton  
de Vaud, Cour de droit administratif et public, du 24 octobre 2016 (AC.2014.0426).

Faits :

A.

Le Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne a été créé par arrêté du Conseil d'Etat du canton de Vaud du 19 mars 1982. Il a pour but le remaniement parcellaire en corrélation avec l'adoption d'une zone agricole liée à une zone à bâtir, la construction de chemins et la pose de canalisations d'assainissement. A ce but initial, suite à un arrêt du Tribunal fédéral du 1er février 2001 (arrêt 1P.440/2000), l'assemblée du syndicat a ajouté l'étude, en collaboration avec la commune, des plans de quartier inclus dans le périmètre du syndicat et l'équipement des terrains à bâtir.

Le 6 août 1993, le Conseil d'Etat a approuvé le nouveau plan général d'affectation (ci-après: PGA) ainsi que le règlement correspondant (ci-après: RCAT) adoptés par la Commune du Mont-sur-Lausanne. L'exécutif cantonal a simultanément avalisé le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit. Le PGA définit notamment les périmètres de Valleyre (no 17 sur le plan) et de Montenailles (n° 18), colloqués en zone de verdure et d'habitat groupé. Un degré II de sensibilité au bruit leur est en outre attribué. Il découle de l'art. 3 RCAT que chacun de ces périmètres est à occuper par un plan partiel d'affectation. L'art. 124 RCAT dispose encore qu'à l'intérieur du périmètre du syndicat d'améliorations foncières, l'approbation définitive des zones est subordonnée à l'établissement d'une péréquation réelle entre les propriétaires sous forme d'un remaniement parcellaire.

B.

La Société immobilière A. \_\_\_\_\_ SA est propriétaire des parcelles nos 1015 et 1504, comprises dans le périmètre de Montenailles, ainsi que du bien-fonds no 1042, englobé dans le secteur Valleyre. L'ensemble de ces terrains est en outre compris dans l'assiette du syndicat d'améliorations foncières.

C.

Après une première enquête annulée par arrêt du Tribunal administratif du canton de Vaud du 30 octobre 1995 (arrêt AF.1993.0008), en tant qu'elle portait sur la fixation des taxes-types (au sens de

la loi cantonale sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961 [LAF; RS/VD 913.11), le syndicat a organisé, en 1998, une nouvelle enquête concernant notamment l'estimation des terres et la répartition des nouvelles parcelles, ainsi que la modification des taxes-types; pour l'estimation du nouvel état, la Commission de classification (ci-après également: CCL) a tenu compte du fait que le terrain attribué n'était pas immédiatement constructible en procédant, pour ce motif, à un escompte calculé au taux de 5% sur 10 ans. SI A.\_\_\_\_\_ SA a en vain contesté cette décision devant le Tribunal administratif du canton de Vaud (arrêt AF.1999.0005 du 2 juin 2000). Le Tribunal fédéral a en revanche, par arrêt du 1er février 2001 (arrêt 1P.440/2000), admis le recours interjeté par cette même société. Le Tribunal fédéral a en substance considéré que le montant de la taxe-type, nouvel état (NE), tel qu'arrêté par la Commission d'estimation pour le terrain appartenant à la recourante, était surfait au vu des possibilités effectives d'utilisation, ces dernières étant tributaires de l'adoption préalable d'un plan de quartier. A la suite de cet arrêt fédéral, la Commission d'estimation a annulé l'enquête en tant qu'elle portait sur l'estimation des terres et la répartition des nouvelles parcelles, ainsi que sur la modification des taxes-types.

D.

D.a. Du 23 janvier au 23 février 2006, le syndicat a mis à l'enquête l'équipement des terrains à bâtir et l'avant-projet de travaux collectifs et privés, ceci pour onze plans de quartier imposés par le PGA. Le Tribunal fédéral a, en dernière instance, confirmé, par arrêts du 28 septembre 2009, cet avant-projet (arrêt 1C 455/2008), de même que les décisions relatives à l'approbation du principe du devis de l'avant-projet (arrêt 1C 456/2008) ainsi que l'approbation du procès-verbal de l'assemblée du 7 décembre 2006 et les versements anticipés (arrêt 1C 457/2008).

D.b. Ces mêmes onze plans de quartier - comprenant ceux de Valleyre et de Montenailles - ont, en parallèle, également été mis à l'enquête par la commune.

Le 2 septembre 2008, sur recours de SI A.\_\_\_\_\_ SA, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a confirmé les décisions du conseil communal et du département cantonal adoptant, respectivement approuvant préalablement le plan de quartier Valleyre (arrêt AC.2006.0326); cet arrêt cantonal a été confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt 1C 454/2008 du 28 septembre 2009). Le 10 novembre 2008, la cour cantonale a par ailleurs rejeté le recours formé contre ce plan par certains propriétaires voisins de celui-ci (arrêt AC.2007.0001); cet arrêt a également été confirmé en dernière instance (arrêt 1C 572/2008 du 28 septembre 2009) : le Tribunal fédéral a en particulier considéré que le secteur de Valleyre était déjà défini comme une zone à bâtir avant l'adoption d'un plan de quartier, de sorte que l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant du 23 décembre 1999 (ORNI; RS 814.710) ne trouvait pas application, ce que contestaient les recourants impliqués.

En ce qui concerne le plan de quartier Montenailles, le Tribunal cantonal a en revanche - également par arrêt du 28 septembre 2008 (arrêt AC.2007.0008) - admis le recours formé par B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, également propriétaires de terrains sis dans le périmètre en cause; la cour cantonale a annulé la décision du conseil communal du 19 juin 2006 adoptant ce plan ainsi que la décision d'approbation du département compétent du 11 décembre 2006.

E.

Du 11 janvier au 11 février 2013, l'autorité communale a mis à l'enquête une version révisée du plan de quartier Montenailles. Simultanément, le syndicat a mis à l'enquête les objets suivants: extension du périmètre; modification des taxes-types de l'ancien état; constatation de la nature forestière hors des zones à bâtir; estimation des immeubles et des valeurs passagères, répartition des nouveaux immeubles, adaptation des servitudes et autres droits, tableau des soultes; périmètre des secteurs; bilan d'entrée des secteurs; clé de répartition des frais des secteurs à bâtir.

Par actes du 11 février 2013, SI A.\_\_\_\_\_ SA s'est opposée au plan de quartier ainsi qu'au dossier de remaniement parcellaire.

Par décision du 20 décembre 2013, la Commission de classification a répondu à l'opposition formée par SI A.\_\_\_\_\_ SA dans le cadre de l'enquête publique menée par le syndicat; elle a en particulier maintenu le prix des terrains à bâtir mis à l'enquête. Par décision du 20 novembre 2014, la Commission de classification a également statué sur l'opposition au plan de quartier; cette décision se détermine sur certains points relatifs au syndicat.

Le conseil communal a pour sa part statué sur l'opposition au plan de quartier et adopté celui-ci par décision du 30 juin 2014; cette décision a été communiquée à SI A.\_\_\_\_\_ SA en même temps que la décision d'approbation du département compétent du 13 novembre 2014.

Par acte unique, SI A.\_\_\_\_\_ SA a contesté ces décisions devant le Tribunal cantonal. Par un premier arrêt du 24 octobre 2016, le Tribunal cantonal a rejeté le recours en tant qu'il portait sur le

syndicat d'améliorations foncières. SI A. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre cet arrêt au Tribunal fédéral; ce recours fait l'objet d'un arrêt distinct également rendu ce jour (arrêt 1C 549/2016).

Aux termes d'une seconde décision du même jour, la cour cantonale a écarté le recours dans la mesure où celui-ci était dirigé contre l'adoption du plan de quartier. L'instance précédente a en substance considéré que l'adoption du plan de quartier ne contrevenait pas au moratoire prévu par l'art. 38a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700). Elle a également confirmé le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,4 défini par le PGA, contesté par la recourante.

F.

SI A. \_\_\_\_\_ SA forme un recours en matière de droit public contre ce dernier arrêt cantonal. Elle demande principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt attaqué en ce sens que le recours cantonal est admis, les décisions du département compétent et du conseil communal relatives au plan de quartier Montenailles sont annulées. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. La recourante sollicite par ailleurs l'octroi de l'effet suspensif.

La cour cantonale se réfère à son arrêt et conclut au rejet du recours. Le Service cantonal du développement territorial (ci-après: SDT) et le Conseil communal du Mont-sur-Lausanne demandent également le rejet du recours; il en est de même de la Commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne. Selon l'Office fédéral du développement territorial ARE, la planification litigieuse ne crée pas de nouvelle zone à bâtir et ne doit partant pas être examinée à l'aune de l'art. 15 LAT et des dispositions transitoires l'accompagnant. Au terme d'un second échange d'écritures, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. La recourante s'est déterminée en dernier lieu par acte du 24 août 2017.

Par ordonnance du 20 décembre 2016, le Président de la Ire Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. Elle est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué confirmant la planification litigieuse de parcelles dont elle est propriétaire et qu'elle tient pour contraire, sous différents aspects, à la LAT; elle peut dès lors se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Elle a donc la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

2.

En annexe à ses déterminations du 27 juin 2017, la recourante produit une correspondance de la municipalité du 17 mars 2017. S'agissant d'une pièce nouvelle, celle-ci est irrecevable (art. 99 al. 1 LTF).

3.

La recourante se plaint d'une violation de l'art. 15 LAT en lien avec le moratoire introduit - à titre de disposition transitoire - par l'art. 38a al. 2 LAT.

3.1. Les modifications du 15 juin 2012 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, entrées en vigueur le 1er mai 2014, redéfinissent le contenu des plans directeurs cantonaux (art. 8 et 8a LAT) et précisent les critères que doit remplir un terrain pour pouvoir être classé en zone à bâtir (art. 15 LAT). A titre transitoire, l'art. 38a LAT prévoit que les cantons adaptent leurs plans directeurs dans les cinq ans à compter de la révision de la loi (al. 1); jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné (al. 2). La loi ne prévoit aucune exception à cette règle. Durant cette période transitoire, seuls les classements compensés par des déclassements de même surface sont autorisés (cf. ATF 142 II 415 consid. 2.1 p. 418; Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire, FF 2010 966 ch. 1.3.1). Dans un contexte de surdimensionnement notoire des zones à bâtir (ibidem, ch. 1.1; 980 ch. 2.3.4), la jurisprudence a reconnu à l'art. 38a al. 2 LAT 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 p. 399 s.).

3.2. Selon la recourante, l'adoption du plan de quartier Montenailles créerait une nouvelle zone à bâtir. A la suivre, la zone à occuper par plan de quartier - ou zone à planification obligatoire - devrait être assimilée à une zone intermédiaire au sens des art. 18 al. 2 LAT et 51 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11). Dans ce cadre, la recourante avance encore que l'adoption ultérieure du plan de quartier relèverait d'une procédure de planification complète, excluant le caractère constructible du secteur originellement défini par le PGA de 1993. Elle soutient par ailleurs que le caractère inconstructible du périmètre serait renforcé par les dispositions du RCAT: elle se réfère en particulier à l'art. 4 RCAT, qui soumet le secteur no 18, notamment, à l'établissement préalable et obligatoire d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier; elle se prévaut aussi de l'art. 124 al. 2 RCAT, prévoyant qu'en principe aucune construction nouvelle ne peut être admise à l'intérieur du périmètre du syndicat d'améliorations foncières jusqu'à l'approbation définitive des zones.

3.2.1. Selon la jurisprudence, la notion de zone à occuper par plan de quartier n'existe pas en droit vaudois. Les périmètres qui sont ainsi désignés par les plans généraux d'affectation doivent être assimilés à un type de zone existant. Cette opération peut conduire à traiter a posteriori une telle zone comme zone intermédiaire ou, au contraire, comme zone à bâtir (cf. arrêts 1C 863/2013 du 10 juillet 2014 consid. 2.2; 1C 310/2012 du 11 juin 2013 consid. 4.1; MARC-OLIVIER BESSE, *Le régime des plans d'affectation, en particulier le plan de quartier*, thèse Lausanne 2010, p. 104 s.). Aux termes de l'art. 18 LAT, le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation (que les zones à bâtir, agricoles et à protéger; cf. art. 14 LAT) et régler les cas des territoires non affectés et de ceux dont l'affectation est différée. Le législateur vaudois a fait usage de cette possibilité en édictant l'art. 51 LATC: cette disposition définit la zone intermédiaire, laquelle comprend les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier (al. 1). Il ne s'agit pas d'une zone à bâtir, mais d'une zone dont l'affectation est différée (cf. ATF 123 I 175 consid. 3b/cc p. 184, 112 la 155 consid. 2f p. 160). Si le développement urbain n'est pas encore clairement perceptible et que les modalités pratiques du classement de certains terrains contigus à une zone constructible sont encore incertaines, ceux-ci peuvent être rangés dans un territoire sans affectation spéciale, avec une fonction de réserve pour les 20 à 25 ans à venir (ATF 121 I 245 consid. 8c/aa p. 251). En revanche, lorsqu'un terrain remplit toutes les conditions d'un classement en zone à bâtir, il convient de l'affecter directement à la zone à bâtir (cf. BRANDT/MOOR, *Commentaire LAT*, 2010, n. 58 s. ad art. 18; MARC-OLIVIER BESSE, *op. cit.*, p. 105 i.f.).

3.2.2. En vertu de l'art. 15 aLAT - dans sa version en vigueur lors de l'adoption du PGA - les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis (let. a) ou qui seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps (let. b). Selon la jurisprudence, la zone à bâtir doit pouvoir être mise à disposition des constructeurs sans qu'une nouvelle procédure complète de planification - comprenant en général l'adoption du plan par le législatif communal et soumise au référendum facultatif - soit encore nécessaire. Il s'ensuit que pour être conforme à la zone à bâtir, la zone à planification obligatoire (ou zone à traiter par plan de quartier) doit comporter les règles fondamentales à respecter par le plan d'aménagement détaillé, comme la destination des constructions, les coefficients d'utilisation ou d'occupation des sols et les objectifs d'aménagement recherchés (cf. JEANNERAT/MOOR, *Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation*, 2016, n. 63 ad art. 14 LAT); au stade du plan général d'affectation, le type et l'intensité de l'utilisation ainsi que les buts de l'aménagement peuvent toutefois être décrits sommairement, pour être précisés dans le plan d'affectation spécial (cf. RUDOLF MUGGLI, *Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation*, 2016, n. 19 ad art. 18). Il est en outre nécessaire que l'on soit en présence d'une zone largement bâtie ou de terrains qui pouvaient, au moment de l'adoption de la planification générale, être considérés comme probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir (cf. art. 15 LAT; arrêt 1C 310/2012 du 11 juin 2013 consid. 4.2). Une telle zone doit en outre permettre de construire dans un délai approprié (cf. ATF 131 II 151 consid. 2.3 p. 156); elle doit être effectivement disponible pour la construction durant l'horizon de planification (cf. RUDOLF MUGGLI, *op. cit.*, n. 19 ad art. 18 LAT). Sans le respect de ces exigences, le premier classement en zone à bâtir opéré par le plan général d'affectation n'aurait pas de véritable portée car il serait d'abord, pour une période indéterminée, sans effet concret pour le propriétaire, puis il pourrait être remis en question par l'autorité compétente dans la seconde procédure de planification (cf. ATF 131 II 151 consid. 2.3 p. 156; 118 la 165 consid. 3c p. 172; ATF 112 la 155 consid. 2c-f p. 158 ss; voir également ATF 123 I 175 consid. 3e/aa p. 188).

3.3. Se prévalant de l'arrêt 1P.440/2000 du 1er février 2001, la recourante avance que le Tribunal fédéral se serait déjà prononcé sur le caractère inconstructible des parcelles sises dans le périmètre no 18 de Montenailles. Les considérants de cet arrêt mentionnent certes que ce périmètre doit être assimilé à une zone dont l'affectation est différée (l'art. 18 al. 2 LAT). Cette appréciation n'est toutefois pas intervenue dans un contexte de planification, mais dans celui du syndicat d'améliorations foncières, plus particulièrement s'agissant de la détermination des taxes-types (cf. art. 86 LAF). L'assimilation à une zone différée ne repose de surcroît que sur une analyse *prima facie* (cf. arrêt 1P.440/2000 consid. 3b). Le Tribunal fédéral a en effet estimé qu'à première vue une procédure complète de planification, soumise au conseil communal, apparaissait nécessaire à la mise en oeuvre du PGA; il a de même qualifié de douteuse la possibilité d'adopter, dans ce cadre, un plan de quartier de compétence municipale au sens des art. 72a ss LATC. Outre que le Tribunal fédéral n'a pas définitivement tranché cette question, l'adoption d'une planification ultérieure par le législateur communal ne conduit pas nécessairement - comme on le verra - à nier à une zone à planification obligatoire tout caractère constructible (cf. consid. 5.4.1). C'est de même sur l'existence d'un simple risque d'attente que s'est fondé le Tribunal fédéral pour qualifier d'insuffisante la taxation des parcelles arrêtée dans le cadre de la péréquation réelle. Dès lors, dans la mesure où cette appréciation, qui intervient dans un contexte différent, ne repose pas, comme cela sera exposé ci-dessous, sur un examen approfondi des critères déterminants définis par la jurisprudence s'agissant de l'identification d'une zone à bâtir (voir ci-après consid. 3.4 ss, en particulier consid. 3.4.1), elle ne peut être transposée *mutatis mutandis* à la présente procédure de planification. Le Tribunal fédéral a, au demeurant, constaté que le secteur voisin de Valleyre, soumis à un régime juridique identique à celui de Montenailles, était affecté à la zone à bâtir depuis 1993, date d'adoption de la planification générale (cf. arrêt 1C 572/2008 du 28 septembre 2009 consid. 5.2; voir ci-après consid. 3.4.4).

3.4. La recourante prétend que la planification de détail du secteur relèverait d'une procédure complète au sens de la jurisprudence, celle-ci ne pouvant pas être réalisée par le biais d'un plan de quartier de compétence municipale (cf. art. 72a ss LATC). L'issue d'une telle procédure complète serait donc, selon elle, imprévisible.

Il faut concéder à la recourante que l'adoption du plan de quartier Montenailles - imposée par l'art. 4 RCAT - suit la procédure ordinaire des plans d'affectations prévue par les art. 56 ss LATC. Il est également exact que la jurisprudence mentionne qu'une procédure complète de planification comprend, en règle générale, l'adoption du plan par le législatif communal. Il ne s'agit cependant pas d'un critère exclusif: il faut au contraire prendre en considération l'ensemble des circonstances, en particulier si la zone à planification obligatoire comporte les règles fondamentales à respecter par le plan de détail ultérieur (BRANDT/MOOR, op. cit., 2010, n. 125 ad art. 18 LAT); il s'impose par ailleurs d'examiner si les motifs ayant conduit à opter pour l'adoption d'une planification de détail sont de nature à remettre en cause le statut de principe du périmètre défini par le PGA, plus spécialement le caractère constructible du périmètre (cf. ATF 131 II 151 consid. 2.3 p. 156; MARC-OLIVIER BESSE, *Le régime des plans d'affectation, en particulier le plan de quartier*, thèse 2010, p. 106 et 108; FLÜCKIGER/GRODECKI, *Commentaire LAT*, 2010, n. 51 ss LAT; voir également JEANNERAT/MOOR, *Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation*, 2016, n. 63 ad art. 14 LAT).

3.4.1. En l'occurrence, tel n'est pas le cas et le caractère aléatoire du résultat de la procédure de planification subséquente pointé par la recourante doit être écarté. Tout d'abord, le PGA de 1993 ne se résume pas à l'affectation formelle du périmètre de Montenailles à une zone de verdure et d'habitat groupé; un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,4 lui est également attribué ainsi qu'un degré II de sensibilité au bruit. Le RCAT prévoit par ailleurs un tronc commun de règles applicables à l'ensemble des zones qu'il définit (art. 3 al. 2 let. a RCAT et le renvoi aux art. 10 à 59 RCAT): ces dispositions définissent les exigences en matière de constructions, au nombre desquelles figurent notamment les questions d'esthétique (art. 29 ss RCAT) ou encore la réglementation relative aux aménagements extérieurs (art. 41 ss RCAT). Le PGA définit de surcroît explicitement une zone intermédiaire - par principe inconstructible - dont la destination sera définie ultérieurement (art. 92 RCAT; cf. art. 51 LATC), laquelle n'englobe cependant pas le périmètre de Montenailles. Il y a partant lieu de retenir que les principes d'affectation relatifs au périmètre en cause ont d'ores et déjà été fixés lors de la planification de base, avis d'ailleurs partagé tant par l'Office fédéral du développement territorial ARE que par le Service cantonal (SDT). A cela s'ajoute qu'aux termes de l'art. 66 al. 1 1ère phrase LATC un plan de quartier ne peut s'écarter du plan d'affectation que pour autant qu'il respecte les objectifs d'aménagement de la commune et les principes à l'extension de la zone à bâtir; la doctrine en déduit que les plans

spéciaux ne doivent pas contredire le plan général d'affectation et que la dérogation à la réglementation fondamentale doit rester de nature secondaire (cf. BENOÎT BOVAY ET AL., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4e éd., 2010, n. 4 ad art. 66 LATC; dans le même sens voir également NIKLAUS SPORI, Du plan d'affectation spécial au plan d'affectation général in : VLP-ASPAN Inforum, no 3/2009, p. 10 ss; pour une opinion plus nuancée, cf. MARC-OLIVIER BESSE, op. cit., p. 344 ss). En définitive, au regard des éléments prévus par la réglementation de base ainsi que les restrictions imposées par le droit cantonal, il n'apparaît pas que la procédure d'adoption du plan de quartier soit susceptible de remettre en cause les principes d'aménagement poursuivis par le PGA, risque que la jurisprudence tend précisément à éviter (cf. ATF 131 II

151 consid. 2.3 p. 156). Il s'ensuit que la procédure en deux temps prévue par l'art. 4 RCAT ne consacre pas - contrairement à ce que soutient la recourante - le caractère inconstructible du secteur: cette procédure a pour vocation de préciser les modalités d'application du PGA (cf. art. 1 RPQ) et non de distinguer le bâti du non-bâti (cf. arrêt 1C 55/2015 du 9 septembre 2015 consid. 3).

3.4.2. La recourante n'apporte par ailleurs aucun élément permettant de douter sérieusement que lors de l'adoption du plan général d'affectation, en 1993, la collocation en zone à bâtir du périmètre de Montenailles ne répondait pas à un besoin à quinze ans, au sens de l'art. 15 LAT; elle ne démontre pas non plus qu'il était d'emblée exclu que ce périmètre soit entièrement équipé, dans ce même délai, par le biais du syndicat d'améliorations foncières, qu'elle se contente de qualifier de "procédure longue et complexe". Rien ne permet, dans ces circonstances, de supposer que ce périmètre devait être attribué, lors de l'adoption de la planification générale, à un secteur inconstructible, plus spécialement une zone différée au sens des art. 18 al. 2 LAT et 51 LATC, étant rappelé qu'une portion du territoire répondant aux conditions de l'art. 15 LAT doit être directement affectée à la zone constructible (cf. ATF 115 la 333 consid. 4 s., p. 338; MARC-OLIVIER BESSE, op. cit., p. 106). Cela est en l'espèce d'autant plus vrai que le secteur de Montenailles est aujourd'hui englobé, selon le service cantonal compétent (SDT), dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM), ce que le degré de précision de la carte du plan

directeur cantonal au 1:100'000 - dont se prévaut la recourante - ne permet pas d'infirmar (voir également courrier de la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement du 28 septembre 2015); ledit service cantonal précise, dans ces observations, que ce périmètre n'est pas concerné par le surdimensionnement de la zone à bâtir contraire à la LAT. La Commune du Mont-sur-Lausanne ne figure d'ailleurs pas sur la liste des villages et quartiers hors centre devant réviser leur PGA en raison du surdimensionnement des zones à bâtir (état juillet 2017; disponible sous <https://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/thematiques-actuelles/zones-a-batir-dhabitation-et-mixtes/redimensionnement-des-zones-a-batir/>, consultée le 1er décembre 2017); la commune confirme d'ailleurs céans ne pas être dans l'obligation de dézoner (cf. réponse du 13 février 2017, p. 10).

3.4.3. La commune indique par ailleurs avoir délivré, en dépit du moratoire de l'art. 124 al. 2 RCAT, interdisant en principe toute construction nouvelle dans le périmètre du syndicat d'amélioration foncière, un certain nombre de permis de construire, ce qui tend à confirmer le caractère constructible du secteur. Interprétant d'ailleurs l'art. 124 al. 2 RCAT, le Tribunal cantonal a jugé - point qui relève du droit et non de l'établissement des faits - dans un arrêt du 1er décembre 1999 (arrêt AC.1997.0219 consid. 1), que la locution "en principe" contenue à l'art. 124 al. 2 RCAT avait précisément pour but de réserver l'autorisation préalable de la commission de classification prévue à l'art. 54 LAF; une interprétation plus restrictive n'aurait, selon la cour cantonale, aucun sens: elle bloquerait toute construction dans tout le périmètre du syndicat, qui couvre presque tout le territoire communal, jusqu'à l'achèvement des travaux du syndicat.

3.4.4. Enfin, dans un arrêt du 28 septembre 2009 (arrêt 1C 572/2008, en particulier consid. 5), intervenant dans un contexte de planification lié à l'adoption du plan de quartier voisin de Valleyre (no 17) - soumis au même régime juridique que le quartier de Montenailles et compris dans le syndicat -, le Tribunal fédéral a jugé, à la lumière des éléments prévus par le PGA, que l'affectation de ce secteur à la zone à bâtir remontait à l'approbation de ce plan, en 1993. Précisant que les exigences de l'art. 16 ORNI ne s'appliquent pas aux terrains déjà colloqués en zone à bâtir lors de l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le Tribunal fédéral a considéré que les valeurs limites prévues par cette disposition n'avaient pas à être observées dans le cadre de l'adoption de la planification de détail (cf. arrêt 1C 572/2008 précité consid. 5.2).

3.5. En définitive, sur le vu de ce qui précède, le périmètre no 18 Montenailles défini par le PGA adopté en 1993 constitue une zone constructible; il n'y a par conséquent pas lieu d'examiner le plan de quartier litigieux à l'aune de l'art. 15 LAT, dans sa version entrée en vigueur le 1er mai 2014, et

des dispositions transitoires l'accompagnant (art. 38a al. 2 LAT). Il n'est en particulier pas pertinent d'affirmer, comme le fait la recourante, que l'adoption du plan de quartier serait contraire au plan directeur cantonal en vigueur, voire à sa 4e adaptation non encore approuvée par le Conseil fédéral; la recourante n'émet d'ailleurs pas l'hypothèse que les conditions d'un contrôle incident - déduites de l'art. 21 al. 2 LAT - de la planification de base seraient en l'occurrence réalisées, un tel contrôle étant théoriquement envisageable (cf. arrêt rendu ce jour dans l'affaire 1C 552/2016 consid. 6 concernant aussi l'adoption du plan de quartier Montenailles; voir également arrêts 1C 326/2016 du 7 décembre 2017 consid. 5.2, destiné à publication; 1C 387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.4 THIERRY TANQUEREL, Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, n. 29 ad art. 21 LAT), mais nié dans l'arrêt rendu ce jour par la Cour de céans dans le cadre de la contestation élevée par d'autres recourants à l'encontre du plan de quartier Montenailles (cf. arrêt 1C 552/2016 consid. 6)

3.6. Il s'ensuit que, mal fondé, le grief doit être rejeté.

4.

La recourante se plaint encore d'une violation de la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.).

4.1. Dans ce cadre, elle se réfère en particulier à un courrier de la commune du 15 septembre 2016 versé au dossier et partiellement reproduit dans l'arrêt attaqué. La municipalité y indique en substance que le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après: PALM) a identifié des projets qui dépassent le potentiel de croissance prévu pour l'agglomération à l'horizon 2030, de sorte que les communes concernées - dont le Mont-sur-Lausanne - ont été amenées à revoir la programmation de leurs projets. Par ailleurs, en raison des procédures contentieuses en cours, la municipalité mentionne avoir jugé "opportun de rassurer les représentants du canton [par le biais du SDT] sur le fait que les développements urbains prévus dans le périmètre du [syndicat d'améliorations foncières] s'inscrivaient dans une vision à moyen terme et qu'aucun développement ne serait concrétisé avant 2020 [...]". Dès lors, l'horizon de la réalisation des secteurs à bâtir sis dans le périmètre du [syndicat d'améliorations foncières] sera réactualisé en 2020 en fonction de l'évolution du dossier à cette date". La recourante déduit de ces propos que l'entrée en vigueur de l'affectation de ses parcelles ne serait pas seulement reporté à l'entrée en force du nouvel état en vertu de l'art. 124 RCAT, mais "qu'elle n'interviendra en outre pas avant de très longues années en raison de l'illégalité de cette affectation à l'aune des exigences de la LAT révisée", ce qui viderait son droit de propriété de sa substance.

4.2. On ne saurait toutefois suivre cette argumentation. Tout d'abord, le courrier de la municipalité ne constitue - comme son en-tête le mentionne d'ailleurs - qu'une simple information aux propriétaires du syndicat d'améliorations foncières. Ensuite, si la commune annonce effectivement que certains projets devront être revus en raison de l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT, rien n'indique que le périmètre de Montenailles, compris dans le syndicat, serait affecté; il est en outre rappelé que ledit périmètre est d'ores et déjà compris dans la zone à bâtir, contrairement à ce que soutient une nouvelle fois la recourante (cf. consid. 3 ci-dessus). L'horizon 2020 ne peut par ailleurs être compris, au regard de la nature du courrier en question, que comme une indication, non contraignante, tenant notamment compte des procédures en cours, dont celles jugées ce jour par la Cour de céans. On ne discerne dès lors pas en quoi les éléments figurant dans ce document seraient susceptibles de fonder une violation de l'art. 26 al. 1 Cst. Pour le surplus et comme l'a d'ailleurs également jugé l'instance précédente, la question de savoir si le remaniement à péréquation réelle et la suspension prévue pour sa mise en oeuvre par l'art. 124 RCAT sont compatibles avec la garantie de la propriété ainsi qu'avec l'art. 5 LAT révisé relève de la procédure de recours dirigée contre le syndicat, traitée ce jour dans l'arrêt parallèle 1C 549/2016.

5.

Dans une argumentation que l'on suppose subsidiaire aux développements précédents - la recourante ayant argué du caractère prétendument inconstructible du site -, cette dernière soutient que le CUS de 0,4 arrêté pour le secteur Montenailles ne répondrait pas aux objectifs de densification des centres poursuivis par le plan directeur cantonal (ci-après: PDCn).

5.1. Le PDCn en vigueur prévoit (3e adaptation, approuvée, 1er janvier 2016), comme le rappelle la recourante, une densité moyenne de 100 habitants et emplois par hectare, ce qui correspond "en gros à un CUS de 0,625" (à ce sujet, cf. p. ex. Annexes du Rapport final du PALM dans sa version de décembre 2007, p. 24), pour les centres cantonaux et le périmètre compact de leur agglomération (PDCn, p. 51 s.) - dont la recourante a pourtant précédemment et paradoxalement souhaité exclure le secteur de Montenailles (cf. consid. 3.4.2). Il en va de même de la 4e adaptation du PDCn (PDCn,

projet de 4e adaptation, p. 49), laquelle n'est toutefois pas encore entrée en force. Avec le SDT, il faut cependant relever que les densités minimales ne sont prévues que pour les nouvelles zone d'habitations et mixtes (cf. PDCn, projet de 4e adaptation, p. 49; Exposé des motifs et projet de décret portant adoption de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal, septembre 2016, p. 27); or, en l'occurrence, le périmètre de Montenaillas a été affecté à la zone à bâtir en 1993, de sorte qu'il n'y a pas lieu, sous cet angle, de revenir sur le CUS de 0,4 défini par cette planification de base. Il faut par ailleurs rappeler que la portée du caractère obligatoire du plan directeur est notamment limitée par la nécessaire pesée des intérêts qui doit être effectuée dans le cadre des actes de planification subséquents (cf. arrêt 1C 630/2015 du 15 septembre 2016 consid. 7.2 et 7.3.1; PIERRE TSCHANNEN, Commentaire LAT, 2010, n. 28 s. ad art. 9 LAT), ce que ne dément du reste pas la recourante. Or, en l'occurrence, la cour cantonale a pris en considération non seulement la nécessité de maintenir ce coefficient pour garantir l'équilibre de la péréquation réelle organisée par le syndicat - se référant sur ce point à sa propre jurisprudence -, mais également son adéquation à la topographie du secteur, caractérisé par une pente importante, un compartimentage par l'aire forestière, sa localisation en lisière de la zone bâtie ainsi que par la présence de lignes électriques. Ces différents éléments ressortent d'ailleurs expressément du rapport 47 OAT (rapport, p. 7); ce document précise en outre que les diverses variantes d'implantation des bâtiments réalisées lors de la première élaboration du plan de quartier, entre 2002 et 2004, ont montré qu'il était peu réaliste de dépasser un indice de 0,4 dans ce secteur (ibidem). Hormis qualifier cette appréciation d'"affirmations toutes générales", la recourante n'émet pas réellement de critique à son endroit, ne prenant en particulier pas la peine de discuter les particularités topographiques mises en évidence par l'instance précédente. Dans ces conditions, s'agissant d'aspects relevant de l'appréciation des circonstances locales, que le Tribunal fédéral n'examine qu'avec retenue (cf. ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 p. 165; 132 II 408 consid. 4.3 p. 416), l'on ne discerne aucun élément commandant de s'écarter de la solution de la cour cantonale.

5.2. Le grief doit par conséquent être écarté.

6.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 65 et 66 al. 1 LTF); ceux-ci seront néanmoins réduits dans la mesure où certains griefs se recoupent avec ceux développés dans l'affaire parallèle 1C 552/2016. Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires de la recourante, du Conseil communal du Mont-sur-Lausanne, à celui de la Commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne, au Département du territoire et de l'environnement du canton de Vaud ainsi qu'au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, de même qu'à l'Office fédéral du développement territorial.

Lausanne, le 15 janvier 2018

Au nom de la Ire Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Merkli

Le Greffier : Alvarez