

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 551/2016

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
A._____, représentée par Me Alain Thévenaz, avocat,
recourante,

contre

Commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne, p.a. M. Bernard Biner, avenue de Lonay 17, 1110 Morges, représentée par Me Jean-Daniel Théraulaz, avocat,
Municipalité du Mont-sur-Lausanne, route de Lausanne 16, 1052 Le Mont-sur-Lausanne, représentée par Me Christophe Misteli, avocat,
Service du développement territorial du canton de Vaud, place de la Riponne 10, 1014 Lausanne.

Objet
remaniement parcellaire avec péréquation réelle;
taxe sur la plus-value,
recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour de droit administratif et public,
du 24 octobre 2016 (AF.2014.0001).

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 1^{er} 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.

Dans le périmètre du syndicat, A._____ est propriétaire à l'ancien état des parcelles nos 1151, 1272, 1389 et 2563.

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. Les anciennes parcelles de A._____ sont colloquées pour l'essentiel en zone villa.

B.

Du 11 janvier au 11 février 2013 ont été mis simultanément à l'enquête l'estimation des terres et la répartition des nouvelles parcelles, l'avant-projet des travaux collectifs et la clé de répartition des frais, avec divers autres objets relevant tous du syndicat d'améliorations foncières, d'une part, et d'autre part, sous l'égide de l'autorité communale, le plan de quartier Montenailles dans une version révisée.

Dans le nouvel état mis à l'enquête, A._____ reçoit la parcelle 3010 (NE), à l'emplacement d'une partie des anciennes parcelles, ainsi qu'une part de copropriété de 55% de la parcelle no 2973 située dans le secteur du Bois de l'Hôpital.

A l'ancien état, le compte de A._____, composé d'un sous-périmètre agricole (14'771 m²) et de

forêt (51 m²), a été estimé à 335'885 fr. Au nouvel état, son compte présente une surface constructible de 2'434 m², estimée à 297'230 fr., soit une soulte à percevoir de 49'155 fr.

A. _____ est intervenue durant l'enquête par réclamation du 11 février 2013. Après avoir entendu la prénommée, la Commission de classification du syndicat d'améliorations foncières (ci-après également: CCL) a statué par décision du 20 décembre 2013, maintenant les objets mis à l'enquête.

Par acte du 22 janvier 2014, A. _____ a recouru contre cette décision à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud. La cour cantonale a rejeté le recours dont elle était saisie par arrêt du 24 octobre 2016. Celle-ci a en substance considéré que le remaniement parcellaire à péréquation réelle demeurerait compatible avec l'art. 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700), dans sa version révisée, entrée en vigueur le 1er mai 2014. Le Tribunal cantonal a par ailleurs jugé que les critères retenus par la commission de classification pour estimer les immeubles étaient conformes à l'art. 86 de la loi cantonale sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961 (LAF; RS/VD 913.11).

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. _____ demande principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt attaqué en ce sens que la décision rendue le 20 décembre 2013 par la commission de classification est annulée, son opposition étant admise. Subsidairement, elle conclut au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le Tribunal cantonal 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, le remaniement parcellaire avec péréquation réelle demeure compatible avec la nouvelle mouture de l'art. 5 LAT, précisant encore que le remaniement est encouragé par l'art. 15a LAT. La recourante a répliqué, persistant dans ses conclusions.

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, qui confirme la décision de la commission de classification, affectant notamment ses parcelles, et dont la recourante conteste la compatibilité avec le droit fédéral et la conformité avec le droit cantonal en matière d'améliorations foncières. La recourante peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué; elle bénéficie partant la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

2.

Dans une première partie de son mémoire, la recourante rappelle brièvement les faits de la cause. Son exposé s'écarte cependant partiellement des constatations des juges cantonaux et doit, dans cette mesure, être déclaré irrecevable (cf. ATF 136 II 101 consid. 3 p. 104 s.; 135 II 313 consid. 5.2.2 p. 322).

3.

Dans un grief formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, la recourante reproche à l'instance précédente d'avoir refusé d'entrer en matière sur l'une de ses critiques en violation de son droit d'être entendue garanti par l'art. 29 al. 2 Cst.

3.1. La jurisprudence déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (cf. ATF 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les références). La motivation peut également être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 564 s. et les arrêts cités). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à

rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 565 et les références).

3.2. Devant la cour cantonale, la recourante a soutenu qu'il paraissait ressortir du rapport technique du 12 novembre 2012, versé au dossier du syndicat, que le prix au mètre carré pour le périmètre principal du syndicat avait été estimé à 150 fr. Selon elle, cette valeur serait trop basse "au vu du marché" et pénaliserait les propriétaires dont la prétention au nouvel état est acquittée au moyen d'une soulte, en tout ou partie. Jugeant que cet argument était susceptible de préjudicier la recourante, comme celle-ci l'admettait d'ailleurs elle-même, la cour cantonale a estimé qu'il n'y avait pas lieu de l'examiner plus avant. Elle a par ailleurs précisé que la commission de classification a arrêté la valeur moyenne du terrain à bâtir au nouvel état à 273 fr./m².

Cette argumentation apparaît suffisante au regard des exigences de motivation déduites du droit d'être entendu. On comprend en effet que l'instance précédente a, d'une part, considéré que le prix au mètre carré avancé par la recourante était erroné, pour retenir celui communiqué par la commission de classification; d'autre part, le Tribunal cantonal a estimé que la recourante n'avait pas d'intérêt propre à soulever ce grief, jugeant, en d'autres termes - à tout le moins implicitement - ce dernier irrecevable. Devant la cour de céans, la recourante répète que sa critique pourrait lui être préjudiciable, de sorte que l'on ne discerne pas non plus de motif, à ce stade, de s'écarter de l'appréciation de l'instance sur ce point. Quoi qu'il en soit, tel que soulevé au niveau du recours cantonal, ce grief n'appelait pas de traitement particulier de la part de l'instance précédente, la recourante se limitant à émettre l'hypothèse d'une valeur d'estimation inférieure à la valeur du marché, sans toutefois fournir d'élément tangible à l'appui de cette critique. Elle ne fournit d'ailleurs céans aucun élément permettant d'établir la pertinence de son grief ni de mettre en cause la valeur moyenne d'estimation finalement retenue par la cour cantonale.

3.3. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

4.

La recourante dénonce une violation du principe de la coordination.

4.1. L'art. 25a LAT énonce, à ses al. 1 à 3, des principes en matière de coordination lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités. Une autorité chargée de la coordination doit en particulier veiller à ce que toutes les pièces du dossier de demande d'autorisation soient mises simultanément à l'enquête publique (art. 25a al. 2 let. b LAT) et à ce qu'il y ait une concordance matérielle des décisions ainsi que, en règle générale, une notification commune ou simultanée (art. 25a al. 2 let. d LAT); ces décisions ne doivent pas être contradictoires (art. 25a al. 3 LAT). Ces principes ont été conçus pour être mis en oeuvre au stade de l'autorisation de construire; la loi prévoit cependant qu'ils sont applicables par analogie à la procédure des plans d'affectation (art. 25a al. 4 LAT). Enfin, la loi ne tend pas à une coordination maximale, mais doit assurer une coordination suffisante, ce que précisent les textes allemand et italien de l'art. 25a al. 1 LAT (cf. arrêt 1C 309/2013 du 4 juillet 2013 consid. 3.3.1; ARNOLD MARTI, Commentaire LAT, 2010, n. 23 ad art. 25a LAT).

4.2. Devant le Tribunal cantonal, la recourante n'a pas, à proprement parler, pointé une violation du principe de la coordination; elle soutenait uniquement que l'adoption du plan de quartier Montenaillies serait une condition sine qua non à la poursuite des travaux du syndicat et qu'elle ignorait si ce plan pourrait ou non entrer en vigueur. L'instance précédente a écarté ce grief, précisant que les recours formés, devant elle, contre ce plan avaient été rejetés par arrêts du même jour. Dans son recours fédéral, la recourante complète son argumentation; elle soutient que, en raison de l'incertitude quant à l'existence d'un recours au Tribunal fédéral contre ces derniers arrêts et du sort qui leur sera, le cas échéant, réservé, le principe de coordination serait violé. L'incertitude quant à l'entrée en vigueur de ce plan résiderait également dans l'application de l'art. 38a LAT, qui interdit la légalisation de nouvelles zones à bâtir sans compensation.

4.2.1. Sous l'angle de la coordination formelle, on ne discerne pas en quoi le fait que les autorités concernées par le remaniement parcellaire, respectivement par l'adoption des plans de quartier, aient rendu leurs décisions en même temps contreviendrait, nonobstant un éventuel recours contre l'une ou l'autre de celles-ci, au principe de la coordination: ce principe vise précisément, d'un point de vue formel, à une mise à l'enquête simultanée des différents aspects d'un projet d'aménagement (cf. art. 25a al. 2 let. b LAT). Sur le plan matériel, la recourante n'avance aucun élément laissant supposer l'existence d'un risque de décisions inconciliables. Le Tribunal fédéral a quoiqu'il en soit, dans l'arrêt 1C 552/2016 consid. 3 concernant l'adoption du plan de quartier de Montenaillies, également rendu ce

jour, jugé que la coordination matérielle entre les opérations du syndicat et l'adoption de ce plan avait en l'occurrence été respectée; la Cour de céans a en particulier relevé que les surfaces au nouvel état des parcelles arrêtées par le syndicat coïncidaient avec celles du plan de quartier, sous réserve d'une divergence concernant le fonds no 2701, laquelle demeurerait toutefois sans conséquence sous l'angle de l'art. 25a LAT. Il peut pour le surplus être renvoyé aux développements de cet arrêt.

4.2.2. La recourante invoque également à tort l'art. 38a LAT, l'adoption du plan de quartier Montenailles ne consacrant pas une nouvelle zone à bâtir. Dans les arrêts 1C 550/2016 et 1C 552/2016 - rendus ce jour et relatifs à l'adoption de ce plan, - la Cour de céans a constaté que le PGA de 1993 ne se résume pas simplement 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 en effet attribué de même 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. Au vu de ces éléments, force est de reconnaître que les principes d'affectation relatifs au périmètre de Montenailles 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); le PGA définit, en d'autres termes, les règles fondamentales à respecter par le plan de détail ultérieur (cf. BRANDT/MOOR, Commentaire LAT, 2010, n. 125 ad art. 18 LAT).

4.2.3. Par ailleurs, en affirmant que les opérations du syndicat ne pouvaient être menées avant l'adoption définitive du plan de quartier Montenailles, alors même que le PGA de 1993 affecte le secteur à la zone à bâtir, comme cela vient d'être exposé, la critique de la recourante ne porte pas à proprement parler sur le principe de la coordination, mais sur les procédures et les conditions définies par le droit fédéral (cf. art. 20 LAT et 7 ss LCAP) et le droit cantonal en matière de remaniement parcellaire, respectivement de remaniement avec péréquation réelle (cf. art. 85j ss et 98b ss LAF). Or, dans la mesure où le recours ne contient aucun développement spécifique à ce sujet, cette critique est irrecevable (art. 42 al. 2, respectivement 106 al. 2 LTF).

4.2.4. C'est enfin également à tort que la recourante prétend, dans le cadre du présent grief, que son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst.) aurait été violé du fait - à la suivre - de n'avoir pas été informée des procédures de recours liées au plan de quartier Montenailles. En effet, l'adoption de ce dernier a fait l'objet d'une enquête publique, que la recourante ne pouvait ignorer, en sa qualité de propriétaire concernée par la procédure d'améliorations foncières. Il lui appartenait par conséquent de s'y opposer si elle estimait que l'adoption de ce plan était susceptible d'influer sur sa situation, le cas échéant, en démontrant l'existence de son intérêt à cette contestation (cf. ATF 125 I 173 consid. 1b p. 175 et l'arrêt cité; 120 la 227 consid. 1 p. 229; 115 Ib 505 consid. 2 in fine p. 508 et les références). Elle ne soutient cependant pas avoir procédé en ce sens ni avoir été empêchée de le faire; elle ne prétend d'ailleurs pas non plus avoir requis, dans le cours de la procédure de recours cantonal, une jonction des causes ni sollicité que les éléments essentiels liés à la procédure d'adoption du plan soient versés en cause. Faute d'avoir entrepris une quelconque démarche à ce sujet, la recourante ne peut se prévaloir d'une violation de son droit d'être entendue.

4.3. Sur le vu de ce qui précède, le grief s'avère mal fondé et doit être rejeté, pour autant que recevable.

5.

Selon la recourante, le système de remaniement parcellaire à péréquation réelle ne serait plus conforme au droit fédéral depuis l'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la novelle du 15 juin 2012, en particulier avec l'art. 5 al. 1 et al. 1bis LAT.

5.1. L'art. 5 al. 1 LAT donne mandat aux cantons d'établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement du territoire. L'art. 5 al. 1bis LAT, entré en vigueur le 1er mai 2014, dispose que les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%. La

compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir. Enfin, selon l'alinéa 1sexies, en cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses.

5.2. Sous l'ancien droit, dans une affaire jugée le 28 juin 1996, concernant également le remaniement parcellaire de la Commune du Mont-sur-Lausanne, le Tribunal fédéral a rappelé que la péréquation réelle est prévue par les art. 51 al. 3 et 53 al. 2 LATC. Il s'agit essentiellement d'une redistribution des terres liée à la délimitation ou à l'extension de la zone à bâtir, destinée à réaliser l'égalité de traitement des propriétaires; elle a notamment pour but de permettre à chacun d'eux d'obtenir une parcelle constructible même si, à l'origine, il ne possède que du terrain agricole. Selon les dispositions précitées, les communes ont la faculté de prévoir la péréquation réelle dans un périmètre déterminé, lors de l'établissement du plan d'affectation; celle-ci doit alors être exécutée préalablement à l'approbation cantonale et à l'entrée en vigueur de ce plan; elle peut notamment être réalisée au moyen d'un remaniement parcellaire.

Dans ce cas, les art. 98b à 98d LAF sont applicables. Les terres à l'ancien état sont estimées selon la valeur avant l'établissement du plan d'affectation, en tenant compte notamment de leur rendement agricole, de leur équipement éventuel et des possibilités objectives de bâtir dans un proche avenir; pour la confection du nouvel état, elles sont estimées à nouveau, à leur valeur d'après le statut qui leur est conféré par le plan (art. 98c et 86 LAF). Chaque propriétaire reçoit des parcelles en zone à bâtir et en zone agricole en proportion de la valeur de l'ancien état de propriété; les différences sont compensées par une soulte en argent dans la mesure où cette proportion ne peut pas être respectée (art. 98d et 87 al. 1 LAF).

La double estimation des terres est un élément fondamental de la péréquation réelle: elle a pour effet que la plus-value des surfaces classées en zone à bâtir ne profite pas seulement aux propriétaires de ces surfaces à l'ancien état, mais qu'elle est au contraire répartie entre tous les propriétaires du périmètre, quel que soit l'emplacement de leurs parcelles à l'intérieur de celui-ci. Le remaniement à péréquation réelle du droit vaudois se distingue ainsi du remaniement commutatif classique (*"Entflechtungsumlegung"*) qui permet simplement, sur la base d'une estimation unique à la valeur de l'affectation nouvelle du sol, l'échange de prétentions entre la zone agricole et la zone à bâtir.

Le remaniement à péréquation réelle aboutit à une compensation, entre les propriétaires, des avantages et des inconvénients résultant de l'établissement du plan d'affectation. Il constitue dès lors un exemple des institutions que les cantons peuvent adopter afin de réaliser le mandat à eux confié par l'art. 5 al. 1 LAT, alors même que le législateur fédéral envisageait surtout des mesures fiscales de prélèvement et, éventuellement, de redistribution de la plus-value créée par des mesures d'aménagement (ATF 122 I 120 consid. 3 p. 124 s. et les références citées).

5.3. Rejetant les critiques de la recourante, l'instance précédente a nié que la perception de la taxe sur la plus-value, désormais prévue par l'art. 5 al. 1 bis LAT, exclue la possibilité de prévoir un système de remaniement parcellaire avec péréquation réelle, tel que celui adopté par le législateur vaudois. Elle a en substance considéré que cet instrument d'améliorations foncières est pleinement conforme à l'art. 5 LAT, précisant cependant qu'en cas de passage en zone à bâtir, il était nécessaire, pour respecter le droit fédéral, de prévoir un prélèvement supplémentaire de 20% de la plus-value liée à ce classement.

5.4. La recourante conteste cette appréciation. Elle soutient, se fondant sur une interprétation littérale, qu'en prévoyant que "les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%", l'art. 5 al. 1 bis LAT exclurait que le régime de compensation puisse être mis en oeuvre par d'autres institutions compensatoires. Selon la recourante, qui se réfère à ce sujet aux travaux parlementaires, cette interprétation devrait également être confirmée d'un point de vue historique.

5.5. Il n'est pas contesté que le texte légal autorise les cantons à percevoir une taxe sur la plus-value supérieure à 20% (cf. HEINZ AEMISEGGER, *Der Mehrwertausgleich gemäss art. 5 Abs. 1 - Abs. 1 sexies RPG*, in PJA 2016, p. 634; ETIENNE POLTIER, *Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation*, 2016, n. 78 ad art. 5 LAT), les garanties constitutionnelles liées notamment à l'interdiction d'une imposition confiscatoire demeurant naturellement réservées (sur cette notion, cf. XAVIER OBERSON, *Droit fiscal suisse*, 4 e éd., 2012, § 3 n. 43 ss; cf. consid. 4.6 ci-après). Il est également constant que la perception d'une taxe d'au moins 20% s'impose impérativement aux cantons. On ne saurait cependant suivre la recourante lorsqu'elle soutient que l'art. 5 al. 1 bis LAT exclurait la mise en oeuvre de mesures compensatoires différentes du seul prélèvement d'une taxe, une fois respecté le seuil de 20% imposé par le droit fédéral.

5.5.1. Outre que le texte légal ne permet en soi pas d'aboutir à une telle conclusion, il ne ressort pas non plus des travaux parlementaires que le législateur entendait, à l'occasion de cette révision, revenir sur la jurisprudence rendue sous l'ancien droit (cf. ATF 122 I 120 consid. 3 p. 124 s.) autorisant la mise en oeuvre du mandat prévu à l'alinéa premier par le biais d'autres institutions que les seules mesures fiscales. L'introduction, sur le plan fédéral, par l'adoption de l'art. 5 al. 1 bis à 1 sexies LAT, d'un régime contraignant minimal de compensation s'est en effet imposé en raison de l'absence de concrétisation par une majorité des cantons du mandat à eux confié par l'art. 5 al. 1 LAT (cf. HEINZ AEMISEGGER, op. cit., p. 634; ETIENNE POLTIER, Le nouveau régime des contributions de plus-value de l'art. 5 LAT révisé. Une modeste avancée vers une répartition équitable des plus-values foncières ? in: ZUFFEREY/WALDMANN [éd.] Révision 2014 de la LAT: faire du neuf avec du vieux ?, 2015, p. 258). Quant au choix de ne conserver, à l'issue des débats parlementaires, qu'une taxe sur la plus-value pour concrétiser ce régime - que le législateur envisageait au demeurant déjà lors de l'adoption de l'art. 5 al. 1 LAT (cf. ATF 122 I 120 consid. 3 p. 125 et les références) -, celui-ci repose sur des motifs liés au caractère réalisable, sur le plan pratique, d'une telle mesure. En effet, au cours des débats devant le Conseil national, le texte du nouvel art. 5 al. 1 bis LAT, alors débattu, prévoyait que le droit cantonal devait, dans tous les cas, non seulement prévoir une taxation de la plus-value, mais également "l'obligation de compenser les surfaces, par laquelle une surface correspondant au terrain nouvellement classé en zone à bâtir est nouvellement classée en zone agricole[;]sont déterminants dans ce cas les art. 15b à 15d" (BO 2011 N 1583). Certains parlementaires - cités par la recourante - ont toutefois estimé qu'imposer ainsi une compensation réelle ("Flächenausgleich"), paraissait irréalisable (Werner Messmer, BO 2011 N 1584; Christian Wasserfallen, BO 2011 N 1584); cela apparaît d'autant plus vrai lorsqu'une telle mesure est imposée à l'échelle du canton, tel que le prévoyait le projet d'art. 15b LAT discuté au Conseil national (cf. BO 2011 N 195).

5.5.2. Cela étant et contrairement à ce que soutient la recourante, l'on ne peut déduire des interventions qui précèdent qu'une mesure de péréquation réelle, voire d'autres institutions compensatoires différentes du prélèvement d'une taxe, seraient désormais et nécessairement contraires au droit fédéral (à titre d'exemple, cf. CORINA BERGER, Die Mehrwertgabe - Grundzüge der bernischen Umsetzung und Schnittstellen zu anderen Abgabainstrumenten, in DC 6/2017, p. 351). Les difficultés pratiques de la mise en oeuvre d'une telle institution, identifiées lors des débats parlementaires, doivent en effet être mises en lien avec la nature contraignante de la compensation réelle, dont le projet imposait l'exécution dans tous les cas, sans marge d'appréciation. La possibilité d'envisager d'autres mesures compensatoires fait du reste précisément écho à cette marge d'appréciation dont doivent pouvoir bénéficier les autorités chargées de l'aménagement du territoire dans l'accomplissement de leur tâche (cf. art. 2 al. 3 LAT). Or, limiter le régime de la compensation des avantages majeurs au seul prélèvement d'une taxe sur la plus-value compromettrait, dans une large mesure, la réalisation du mandat général de l'art. 5 al. 1 LAT confié aux cantons, en interdisant à ceux-ci d'adopter un régime compensatoire adapté aux circonstances locales, ce que commande pourtant cette disposition (cf. HEINZ AEMISEGGER, op. cit., p. 635; en faveur de la coexistence entre la taxe prévue à l'art. 5 al. 1 bis LAT et des régimes différents fondés sur l'art. 5 al. 1 LAT, en particulier le syndicat d'améliorations foncières à péréquation réelle, cf. ETIENNE POLTIER, Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, n. 79 et 124 ad art. 5 LAT).

5.5.3. En outre, le système vaudois de syndicat d'améliorations foncières à péréquation réelle relève d'une mesure de remaniement parcellaire s'inscrivant dans le cadre de l'art. 20 LAT (cf. ELOI JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, n. 8 et 32 ad art. 20 LAT). Or, cette disposition, inchangée lors de la révision, ne prévoit aucune interdiction de procéder à un remaniement par le biais d'une péréquation réelle (ibidem); ce système poursuit d'ailleurs, ce que la recourante ne nie pas, des objectifs de compensation réelle et d'égalité (cf. arrêt 122 I 120 consid. 3 p. 124), qui constituent les principes que tout remembrement doit respecter (ibid., n. 39 ss ad art. 20 LAT). Que la novelle du 15 juin 2012 exige désormais impérativement la perception d'une taxe à la plus-value n'apparaît ainsi pas de nature à exclure la mise en oeuvre d'un remembrement conforme à l'art. 20 LAT, ce d'autant moins que la notion même de remembrement implique par définition une compensation, souvent qualifiée de réelle (cf. ETIENNE POLTIER, Commentaire pratique LAT, 2016, n. 79 ad art. 5 LAT). En outre, avec l'ARE, force est de constater que la révision de la LAT, en particulier l'introduction de l'art. 15a al. 1 LAT, vise à encourager ce type de démarches dans le but de garantir la disponibilité des terrains constructibles (cf. Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la LAT, FF 2010 959 ch. 2.5 p. 984; dans ce sens également JACQUES DUBEY, La garantie de la disponibilité du

terrain à bâtir, in: ZUFFEREY/WALDMANN [éd.], Révision 2014 de la LAT. Faire du neuf avec du vieux ?, 2015, p. 198; ETIENNE POLTIER, Commentaire pratique LAT, 2016, n. 124 ad art. 5 LAT).

5.6. Enfin et bien que la recourante ne s'en prévale pas expressément, il convient de préciser que le cumul entre la taxe à plus-value imposée par le droit fédéral et le remaniement parcellaire avec péréquation réelle menée, comme en l'espèce, sous l'égide d'un syndicat d'améliorations foncières n'entraîne, sur le principe, pas nécessairement une taxation confiscatoire ou une inégalité de traitement au sens de l'art. 8 Cst., ce que le Tribunal fédéral a confirmé ce jour dans l'affaire parallèle 1C 549/2016 consid. 4.6.

5.7. Sur le vu de ce qui précède, le système de syndicat d'améliorations foncières avec péréquation réelle demeure, sur le principe, conforme au droit fédéral indépendamment de l'entrée en vigueur de la novelle du 15 juin 2012. Mal fondé, le grief doit être écarté.

6.

Invoquant l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.), la recourante se plaint de l'absence de prise en compte de la taxe à plus-value ainsi que de la contribution au financement de l'équipement communautaire, dans le cadre de l'estimation des immeubles opérée en application de l'art. 86 LAF.

6.1. Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible (ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560).

L'art. 86 al. 1 LAF prévoit que lorsque la réglementation en matière de construction est différente dans l'ancien et dans le nouvel état de propriété, les immeubles font l'objet d'une double estimation. Les immeubles de l'ancien état de propriété sont taxés en fonction notamment de leur situation, de leurs équipements (accès, égouts, alimentation en eau, énergie), de leur forme, de leur topographie, des dispositions en vigueur réglementant les constructions et des possibilités objectives de construire dans un proche avenir (let. a). Une fois l'emplacement des ouvrages collectifs connu, la commission de classification procède à une nouvelle estimation des immeubles selon les mêmes critères, mais compte tenu de la nouvelle réglementation (let. b). L'art. 86 al. 2 LAF dispose que, lorsque la réglementation en matière de construction est identique dans l'ancien et dans le nouvel état de propriété, les immeubles font l'objet d'une seule estimation selon les mêmes critères que ceux définis ci-dessus.

6.2. A l'examen du recours cantonal, il apparaît que l'instance précédente n'a pas spécifiquement examiné la problématique de la prise en compte de la taxe sur la plus-value dans le cadre de l'estimation de l'immeuble; cette question n'a, au demeurant, été soulevée qu'au stade d'observations cantonales ultérieures et, de surcroît, sans référence particulière à l'art. 86 LAF. Quoi qu'il en soit, il apparaît, à l'examen de l'arrêt attaqué, que la cour cantonale s'est ralliée aux différents critères d'évaluation retenus par la Commission dans son rapport du 12 novembre 2012, rappelant à cet égard l'importante marge d'appréciation conférée à cette commission par le droit cantonal.

Devant le Tribunal fédéral, la recourante affirme que la CCL aurait dû tenir compte de la nouvelle taxe sur la plus-value prévue par l'art. 5 al. 1bis LAT dans le cadre de l'estimation de l'immeuble; selon elle, la valeur des droits à bâtir qui lui sont attribués doit être réduite du montant de cette future taxe.

Cette approche ne saurait être suivie. La taxe introduite par la novelle du 15 juin 2012 a - transposée au cas particulier - pour but d'imposer une éventuelle plus-value apparaissant à l'issue des opérations du syndicat. Or, on ne discerne pas quel motif commanderait impérativement de tenir préalablement compte du montant présumé de cette taxe dans le cadre de l'estimation de l'immeuble; il ne fait en effet a priori guère de sens de réduire préalablement l'assiette de l'impôt du montant de ce même impôt. Ce critère ne figure de surcroît pas dans le texte de l'art. 86 LAF: cette disposition n'énumère certes pas de manière exhaustive l'ensemble des critères d'estimation pertinents; cependant, comme le souligne la CCL, aucun des exemples mentionnés, de par leur nature, ne laisse supposer que les facteurs d'ordre fiscal devraient nécessairement être pris en considération. Aussi ne discerne-t-on pas en quoi il serait insoutenable de n'avoir pas tenu compte de cette taxe, au sens où l'entend la recourante.

En ce qui concerne par ailleurs la contribution au financement de l'équipement communautaire, laquelle ne figure pas non plus à l'art. 86 LAF, il n'est pas arbitraire d'en avoir également fait

abstraction. Le règlement de la Commune du Mont-sur-Lausanne concernant cette taxe, approuvé le 3 juin 2014, définit celle-ci comme une contribution causale liée à l'avantage procuré par une mesure d'aménagement et destinée à couvrir en tout ou partie les coûts d'équipement communautaire induits par cette mesure (cf. art. 5 du règlement; Exposé des motifs et projet de loi modifiant la loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956 et la loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000, juin 2010, p. 2). Au regard des infrastructures que le produit de l'impôt tend à financer, à savoir, notamment, les équipements scolaires de la scolarité obligatoire, les équipements d'accueil parascolaire, de transports publics ainsi que pour les équipements sportifs (cf. art. 5 du règlement), il n'apparaît pas choquant de taxer prioritairement les propriétaires de terrains nouvellement constructibles (cf. art. 3 du règlement), susceptibles, en cette qualité, d'utiliser, au premier chef, ces installations. Enfin, avec la cour cantonale, il faut encore relever que la contribution pour l'équipement communautaire pourra, selon le projet de modification de la LATC, être déduite du montant de la plus-value (art. 65 al. 1 let. d P-LATC, EMPL octobre 2016, p. 68).

6.3. En définitive, la solution entérinée par la cour cantonale résiste au grief d'arbitraire, qui doit être rejeté.

7.

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 les affaires parallèles 1C 549/2016 et 1C 554/2016. 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, de la Commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne et de la Municipalité du Mont-sur-Lausanne, au Service du développement territorial du canton de Vaud, au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, et 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