

VD_OMNI EF.2020.0002 vom 15. Juli 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-07-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2020.0002

FR: VD_OMNI EF.2020.0002 du 15 juillet 2021

IT: VD_OMNI EF.2020.0002 del 15 luglio 2021

Regeste

A. _____/Commission d'estimation fiscale | Recours formé par un propriétaire contre la nouvelle estimation fiscale de sa parcelle à la suite de la construction de deux bâtiments d'habitation. Le prix de transfert auquel se réfère l'autorité intimée à titre d'élément de comparaison pour la détermination de la valeur vénale du terrain apparaît particulièrement pertinent, s'agissant d'une parcelle située à proximité immédiate, intégrée dans la même zone du même plan d'affectation et vendue une année seulement avant l'achèvement des travaux sur la parcelle du recourant; dans la mesure où l'autorité intimée n'a en outre pas directement repris le prix au m² en résultant, il apparaît qu'elle a tenu compte dans toute la mesure requise de ce que son estimation ne se fondait que sur un seul élément de comparaison (consid. 3c/aa). L'intégration de la parcelle dans la zone réservée n'a pas d'incidence déterminante sur la valeur du terrain dans les circonstances du cas d'espèce, compte tenu en particulier de ce que le potentiel à bâtir est épuisé (consid. 3c/bb). Rejet du recours et confirmation de la décision attaquée.

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile, le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 al. 1, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; BLV 173.36 -, applicable par renvoi de l'art. 15 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles - LEFI; BLV 642.21). Il convient en conséquence d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles.

E. 3

En l'espèce, le montant de 3'400'000 fr. retenu par l'autorité intimée à titre de valeur de rendement de l'immeuble n'est pas contesté; le litige ne porte ainsi que sur le montant de 5'413'000 fr. retenu à titre de valeur vénale (cf. le " mode de calcul de l'estimation fiscale " reproduit sous let. B/b supra). a) L'autorité intimée a calculé la valeur vénale de l'immeuble concerné en additionnant le " Coût de construction " des bâtiments et la valeur du terrain (en distinguant dans un premier temps, s'agissant de cette dernière valeur, le " Terrain " du " Solde parcelle "). Comme on l'a vu, le ch. I/1 des directives du 31 janvier 1991 précitées prévoit que la valeur vénale d'un immeuble doit en principe être déterminée " en tenant compte du sol et du coût de construction " (cf. consid. 2d supra). La cour de céans (et, avant elle, le Tribunal administratif [TA], auquel elle a succédé) s'est référée à plusieurs

reprises dans ce cadre à la notion de " valeur intrinsèque " de l'immeuble, correspondant à la valeur actuelle (soit la valeur à neuf diminuée de la dépréciation) du bâtiment à laquelle s'ajoute la valeur du terrain (cf. CDAP EF.2016.0003 du 4 juillet 2017 consid. 4c/bb, EF.2014.0001 du 1^{er} octobre 2014 consid. 4b, EF.2011.0002 du 27 septembre 2011 consid. 3b; TA EF.2000.0011 du 29 décembre 2004 consid. 4, EF.1999.0002 du

E. 7

mai 1999 consid. 4c). Dans un arrêt EF.2004.0001 du 20 octobre 2004, le TA a toutefois relevé que, " s'agissant d'immeubles locatifs, tant l'art. 8 al. 2 R [L] EFI que la jurisprudence (voir par exemple FI 1998/0034 du 3 mai 2000 et références citées; d'autres arrêts assimilent au contraire valeur vénale et valeur intrinsèque - ainsi EF 2002/0003 du 24 septembre 2002 et 1997/0032 du 19 mai 1999 - mais paraissent ignorer sur ce point la teneur de l'art. 8 al. 2 R [L] EFI) préconisent que soit prise en compte la valeur de rendement, car cette dernière constitue un facteur important de la valeur vénale de ce type de biens ". Selon la disposition évoquée dans ce dernier arrêt en effet, " à défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles ". Dans sa dernière écriture du 2 novembre 2020, la recourante conteste le calcul auquel a procédé l'autorité intimée et soutient qu'il y aurait bien plutôt lieu d'estimer la valeur vénale de l'immeuble en se fondant sur sa valeur de rendement. Elle conteste ainsi la pertinence des " indications " au sens de l'art. 8 al. 2 RLEFI retenues par l'autorité intimée dans les circonstances du cas d'espèce et considère que, à défaut de telles indications, il conviendrait de se fonder sur la valeur de rendement en application de cette disposition (respectivement des directives du 31 janvier 1991 précitées, qui vont dans le même sens; cf. consid. 2d supra). b) S'agissant du " Coût de construction ", l'autorité intimée a repris le montant (arrondi) de 3'795'000 fr. indiqué par la recourante dans le formulaire complété par cette dernière le 11 septembre 2018 (cf. let. B/a supra). Ce montant, qui n'est au demeurant pas en tant que tel contesté, ne prête pas le flanc à la critique. En particulier, dans la mesure où la révision de l'estimation fiscale litigieuse est précisément liée à la construction des bâtiments en cause (entre 2016 et 2017), la valeur actuelle des bâtiments (comme composante de la valeur intrinsèque et partant de la valeur vénale) correspond à leur valeur à neuf; l'estimation de l'autorité intimée se fonde ainsi directement sur l' " indication " (au sens de l'art. 8 al. 2 RLEFI) par la recourante du coût de construction effectif des bâtiments - et non, par hypothèse, sur une appréciation de leur coût de construction actuel (selon les normes généralement admises dans le secteur de la construction et en tenant notamment compte de leur état de vétusté). c) Quant à la valeur du terrain, il apparaît que l'autorité intimée a dans un premier temps distingué une surface de " Terrain " à hauteur de 2'000 m², censée correspondre à la partie du terrain nécessaire aux constructions, et une surface de " Solde parcelle " à hauteur de 1'392 m², censée correspondre à un " terrain d'agrément " comme elle l'a précisé dans son écriture du 17 septembre 2020 (cf. let. C/c supra) - soit à un " surplus d'aisance " au sens du manuel suisse de l'estimateur précité, savoir une surface excédentaire qui ne peut être séparée, construite ou utilisée séparément (cf. consid. 2d supra), ce qui explique la diminution de moitié du prix au m² qu'elle a retenue pour la surface concernée (cf. let. B/b supra). Cela étant, il apparaît bien plutôt que l'entier de la surface de terrain est nécessaire aux bâtiments en l'occurrence - autrement dit, que le potentiel à bâtir de la parcelle en cause est épuisé à la suite de la construction de ces bâtiments -, comme l'ont expressément admis tant la recourante dans son recours que l'autorité intimée dans sa réponse au recours; il peut être

renvoyé à ce propos au calcul auquel a procédé l'autorité intimée dans cette dernière écriture (cf. let. C/a supra), en référence à l'art. 15 du règlement ad hoc (qui prévoit que " la surface bâtie ne peut excéder le dixième de la surface du bien-fonds comprise dans la zone ") et prenant en compte par ailleurs la possibilité d'un " bonus Minergie de 5% " (cf. art. 97 al. 4 LATC), dont il résulte que les possibilités réglementaires de bâtir sur la parcelle (correspondant à une surface bâtie de 356.16 m²) sont épuisées - et même dépassées - à la suite de la construction des deux bâtiments en cause (correspondant à une surface bâtie de 388 m² [194 m² x 2]). Le tribunal ne peut que s'étonner dans ce cadre que l'autorité intimée ait établi le " mode de calcul de l'estimation fiscale " du 3 juillet 2019 sans instruire au préalable ni la question de la surface de terrain nécessaire aux bâtiments ni celle de l'existence de transactions récentes dans la région pouvant servir d'éléments comparatifs - mesures d'instruction auxquelles elle n'a procédé qu'à la suite de la réclamation, comme elle l'a indiqué dans sa dernière écriture du 17 septembre 2020 (cf. let. C/c supra). Quoi qu'il en soit, c'est au résultat de ce calcul initial - et non au calcul en tant que tel - que l'autorité intimée se réfère dans la décision sur réclamation litigieuse (cf. let. B/d supra), en ce sens que le terrain a en définitive été estimé à un prix total de 1'618'000 fr. (correspondant à 477 fr./m²). A titre d'élément de comparaison, elle se réfère au prix de transfert de 550 fr./m² d'une parcelle située dans le secteur ***** vendue en 2016, soumise au même plan d'affectation (n° 599) et dont les dispositions réglementaires en termes de constructibilité sont identiques (zone de villas B). aa) Indépendamment de la question de l'intégration de la parcelle n° ***** dans la zone réservée (qui sera examinée ci-après), la recourante conteste le bien-fondé de cet élément de comparaison. Elle soutient que la valeur des terrains dans le secteur ***** différerait de celle des terrains dans le secteur *****. Un tel grief ne résiste pas à l'examen. Les deux secteurs concernés se situent dans les hauts de Lausanne, à proximité immédiate l'un de l'autre. La zone de villas B forme un tout, à cheval entre ces deux secteurs (principalement dans la partie Sud respectivement Ouest de la route de Claie-aux-Moines); la parcelle de la recourante se situe à une distance de l'ordre de 200 à 500 m tout au plus des parcelles incluses dans cette zone dans le secteur *****. Le tribunal ne voit aucune circonstance de nature à justifier une différence entre la valeur respective des terrains affectés en zone de villas B dans ces deux secteurs. La recourante ne se prévaut au demeurant d'aucune circonstance particulière dans ce sens; elle se contente d'indiquer à ce propos dans son écriture du 24 août 2020 que "***** ce n'est pas ***** ", sans autre précision - remarque qui ne saurait à l'évidence suffire à établir la différence de valeur invoquée. Le transfert auquel l'autorité intimée se réfère à titre d'élément de comparaison constitue ainsi une " indication " (au sens de l'art. 8 al. 2 RLEFI) pertinente s'agissant d'apprécier la valeur du terrain en l'occurrence. Il conviendrait en principe de se fonder dans ce cadre, dans toute la mesure du possible, sur plusieurs éléments de comparaison - ainsi l'art. 23 al. 1 RLEFI prévoit-il de tenir compte pour le calcul de la valeur vénale des terrains à bâtir des " prix moyens " pratiqués dans la région pour un terrain comparable (cf. dans le même sens le ch. II des directives du 31 janvier 1991, en partie reproduit sous consid. 2d supra). Le fait que l'autorité intimée ne se réfère qu'à un seul élément de comparaison n'apparaît toutefois pas en tant que tel de nature à remettre en cause son estimation dans les circonstances du cas d'espèce. D'une part en effet, comme on vient de le voir et quoi qu'en dise la recourante, cet élément de comparaison apparaît particulièrement pertinent, s'agissant d'une parcelle située à proximité immédiate, intégrée dans la même zone du même plan d'affectation et vendue une année seulement avant l'achèvement des travaux ayant entraîné la révision de l'estimation fiscale litigieuse. D'autre

part, l'autorité intimée n'a pas directement repris le prix de 550 fr./m² en résultant; elle en a bien plutôt déduit que la valeur du terrain " aurait dû être calculée au prix minimum de fr. 500/m² ", soit (implicitement) que le prix moyen dans la région pouvait être estimé à ce dernier montant, et a au surplus renoncé à modifier à la hausse son estimation initiale (correspondant à 477 fr./m²) - comme elle l'a indiqué dans son écriture du 17 septembre 2020 (cf. let. C/c supra). Ce faisant, il apparaît qu'elle a tenu compte dans toute la mesure requise de ce que son estimation ne se fondait que sur un seul élément de comparaison. C'est le lieu de relever que l'estimation réalisée en 2016 par la Banque D. _____ à laquelle la recourante se réfère (à titre subsidiaire) dans son écriture du 18 juin 2020, dont il résulte un " Prix du terrain " total de 1'000'000 fr. (correspondant à 294 fr./m²), ne saurait suffire à remettre en cause l'estimation de l'autorité intimée. On ignore tout en effet des éléments sur lesquels s'est fondée cette banque pour aboutir à une telle estimation (au demeurant qualifiée de " sommaire "), laquelle ne saurait dans ces conditions se voir reconnaître quelque valeur probante que ce soit. bb) La recourante fait également grief à l'autorité intimée de n'avoir tenu aucun compte de ce que la parcelle n° ***** avait été intégrée dans la zone réservée (cf. let. A/b supra). Elle estime en substance que cette intégration affecte les possibilités du développement futur de la parcelle et crée dans tous les cas de nombreuses incertitudes pour les propriétaires. Elle conteste de ce chef la pertinence du prix de transfert retenu par l'autorité intimée à titre d'élément de comparaison - la parcelle concernée n'ayant pas été intégrée dans la zone réservée au moment de ce transfert. aaa) Dans un arrêt EF.2019.0001 du 29 novembre 2019 (qui a fait l'objet d'une procédure de coordination auprès des magistrats de la deuxième Cour de droit administratif et public; cf. let. D), auquel la recourante se réfère, la cour de céans a eu l'occasion de se prononcer sur les conséquences de l'intégration d'un terrain à bâtir dans la zone réservée sur son estimation fiscale. Elle a retenu en particulier ce qui suit: "3. [...] c) Les zones réservées sont régies par les dispositions suivantes: L'art. 27 LAT, intitulé « Zones réservées », prévoit: « 1 S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation. 2 Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai. » Sous la note marginale « zone réservée », l'art. 46 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; BLV 700.11), dans sa teneur jusqu'au 31 août 2018, dispose: « 1 La commune ou l'Etat peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige. 2 La procédure est réglée au chapitre IV ci-dessous. » L'art. 46 LATC, dans sa nouvelle teneur au 1^{er} septembre 2018, prévoit que les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'art. 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité des terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum (al. 1). La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation (al. 2). Selon la jurisprudence (cf. CDAP AC.2017.0457 du 7 janvier 2019 consid. 1a/bb; AC.2018.001 du 23 novembre 2018 consid. 1b; AC.2017.0386 du 27 septembre 2018; AC.2017.0078 du 28 février 2018; AC.2016.0420 du 6 juin 2017; AC.2013.421 du 26 avril 2016), l'instauration d'une zone réservée suppose réunies trois conditions matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité: la délimitation des zones concernées ne doit pas aller au-delà de ce qui est

nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification (ATF 138 I 131 consid. 6.2). Dans le périmètre de la zone réservée, on peut interdire toute construction nouvelle, voire toute transformation - si le principe de la proportionnalité est respecté -, ou bien n'autoriser que celles qui ne menacent pas le futur plan d'aménagement (cf. Piermarco Zen-Ruffinen / Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 460 p. 201/202). [...] L'art. 15 LAT, dans sa nouvelle teneur entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, dispose: « Art. 15 Zones à bâtir 1 Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. 2 Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. 3 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. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage. (...) » [...]

4. En l'espèce, la CEFI a considéré qu'il fallait appliquer les principes régissant les terrains à bâtir et non les règles concernant les immeubles agricoles comme le soutient le recourant. Or la parcelle en cause, colloquée en zone village, fait partie de la zone réservée [...]. Selon l'art. 46 al. 1 LATC, les zones réservées interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. L'ancien art. 46 LATC (en vigueur jusqu'au 31 août 2018) ne mentionnait pas les effets de la création d'une zone réservée, mais ceux-ci étaient les mêmes qu'actuellement (cf. par ex. Zen-Ruffinen / Guy-Ecabert, op. cit., n° 461 p. 202, selon lesquels l'instauration de zones réservées introduit une interdiction générale et temporaire de bâtir). En l'occurrence, le dossier ne permet pas de savoir concrètement quels sont les effets de la mise en zone réservée sur les possibilités de bâtir sur la parcelle n° 357, le règlement de la zone réservée de la Commune de Reverolle n'y figurant pas. Cependant, les nombreux échanges de courriers intervenus entre le recourant et la municipalité tendent à établir que depuis l'adoption de la zone réservée, la parcelle en cause n'est plus immédiatement constructible. [...] Dans ces conditions, la parcelle en cause, même si elle est affectée en zone village au niveau de l'aménagement du territoire, ne peut plus être estimée à la même valeur vénale qu'un terrain immédiatement constructible aux fins de l'estimation fiscale. En particulier, l'autorité intimée ne pouvait tenir compte des « prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable » (cf. art. 23 al. 1 RLEFI), dès lors que les terrains du recourant ne sont pas comparables à ceux des autres communes environnantes qui ne connaissent pas de procédure de modification de leur plan général d'affectation (PGA). Tel que rappelé ci-dessus (consid. 3 let. c), la zone réservée dans laquelle la parcelle n° 357 est déjà colloquée signifie qu'il existe pour la commune la volonté et le besoin de modifier sa planification en raison du surdimensionnement de certains secteurs du territoire communal. La possibilité que la parcelle redevienne constructible à l'échéance du délai de validité de la zone réservée ne peut être prise en compte, en vertu de l'art. 8 al. 3 RLEFI, que si cela se reflète déjà dans le prix des transactions. Au vu des courriers de la municipalité dont se prévaut le recourant, qui évoquent la baisse du prix de la parcelle, il est très douteux que cette condition soit réalisée. En pareilles circonstances, la CEFI ne pouvait appliquer automatiquement un tarif de 400 fr./m², dans la mesure où l'affectation en zone réservée de la parcelle non bâtie du recourant constitue à l'évidence un facteur qui diminue de manière conséquente sa valeur vénale (cf. en particulier les lettres de la Municipalité de Reverolle des 3 mai et 9 juin 2016). Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'annuler la décision attaquée, et de renvoyer la cause à l'intimée, afin qu'elle procède à une nouvelle estimation, le cas échéant après avoir

procédé à une évaluation des prix du marché, puis rende une nouvelle décision. Elle veillera dans ce cadre à interpeller la Municipalité de Reverolle afin qu'elle lui adresse son règlement de la zone réservée, et lui indique plus concrètement quels sont les effets de la mise en zone réservée sur les possibilités de bâtir sur la parcelle n° 357. [...] " bbb) Le règlement applicable à la zone réservée communale à laquelle la parcelle de la recourante a été intégrée en l'occurrence prévoit en particulier ce qui suit: 3. Effets 1 Pour les terrains non bâtis, le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible. 2 Pour les terrains bâtis: a. toute nouvelle construction est interdite; [...] c. les constructions existantes sises dans les zones de villas A et B du plan d'extension n° 599 [...] peuvent être agrandies si les conditions cumulatives suivantes sont réunies: - les dispositions réglementaires en vigueur sont respectées; - l'agrandissement n'excède pas 25% des surfaces habitables constatées au premier jour de l'ouverture de l'enquête publique de la zone réservée; - l'agrandissement n'excède pas une surface habitable de 75 m². d. les dépendances et constructions de peu d'importance non habitables sont admissibles. ccc) En l'espèce et comme le relève l'autorité intimée, la situation de la parcelle de la recourante est différente de celle prévalant dans l'arrêt EF.2019.0001 précité dans la mesure où la parcelle est d'ores et déjà bâtie. Se pose la question de savoir si et dans quelle mesure son intégration dans la zone réservée a néanmoins des conséquences sur sa valeur, comme le soutient la recourante. Comme on l'a déjà vu, le potentiel à bâtir de la parcelle en cause en application des règles régissant la zone de villas B est épuisé (et même dépassé) à la suite de la construction des bâtiments ayant occasionné la révision de l'estimation fiscale litigieuse (cf. consid. 3c supra). Dans cette mesure, la recourante n'a en l'état plus la possibilité ni d'ériger une nouvelle construction (habitable) sur la parcelle ni d'agrandir les constructions existantes, et ce en application des règles régissant la zone de villas B; les restrictions prévues à ce propos en lien avec l'intégration de la parcelle dans la zone réservée (cf. art. 3 al. 2 let. a et c du règlement applicable à la zone réservée) n'ont donc aucune incidence sur sa situation actuelle. Les dépendances et constructions de peu d'importance non habitables demeurent pour le reste admissibles dans le cadre de la zone réservée (cf. art. 3 al. 2 let. d du règlement applicable à la zone réservée). Il apparaît ainsi que la seule hypothèse envisageable dans laquelle l'intégration de la parcelle en cause dans la zone réservée entraînerait des restrictions des droits de bâtir qui ne sont pas prévues par ailleurs par les règles régissant la zone de villas B supposerait dans un premier temps la démolition de l'un et/ou l'autre des bâtiments d'habitation érigés sur la parcelle - en pareille hypothèse en effet, il ne serait pas possible d'y ériger une nouvelle construction (cf. art. 3 al. 1 et al. 2 let. a du règlement applicable à la zone réservée), et les possibilités d'agrandissement d'une construction existante - si seul l'un des deux bâtiments d'habitation était démolis - seraient limitées (cf. art. 3 al. 2 let. c du règlement applicable à la zone réservée). Il s'impose de constater que, dans les circonstances du cas d'espèce, une telle hypothèse apparaît purement théorique. Dans la mesure où les bâtiments en cause viennent d'être construits (pour un coût total d'environ 3'800'000 fr.), on ne voit manifestement pas ce qui pourrait pousser la recourante (ou un acquéreur potentiel de la parcelle) à les démolir à court terme, singulièrement avant l'échéance de la validité de la zone réservée - dont on rappellera qu'elle ne peut être prévue que pour une durée limitée (cf. art. 27 al. 2 LAT et 46 al. 1 LATC). La recourante a au demeurant conclu un bail à loyer avec B. _____ jusqu'au 1^{er} décembre 2037, sans possibilité de résiliation avant cette échéance. A cela s'ajoute que, dans l'arrêt EF.2019.0001 précité, la cour de céans a relevé qu'au vu de la teneur de courriers de l'autorité au dossier évoquant une baisse du prix de la parcelle, il était " très douteux " que la possibilité que la

parcelle redevienne constructible à l'échéance du délai de validité de la zone réservée doit être prise en compte en tant qu'elle se reflétait déjà dans le prix des transactions (cf. art. 8 al. 3 RLEFI). En l'occurrence, la municipalité a expressément indiqué dans le cadre de ses réponses aux oppositions contre l'établissement de la zone réservée que les parcelles largement bâties seraient maintenues en zone constructible (cf. ch. 9.6 du préavis municipal n° 2019/32 du 29 août 2019, reproduit sous let. C/a supra). Tel est à l'évidence le cas de la parcelle en cause, dont le potentiel à bâtir est d'ores et déjà épuisé comme on l'a déjà vu - de sorte que le fait de la rendre inconstructible dans le cadre du nouveau plan d'affectation à venir n'aurait aucune incidence sur les possibilités d'accueil de nouveaux habitants dans la commune et, partant, sur le caractère surdimensionné des zones à bâtir (cf. art. 15 LAT). Dans ces conditions, il apparaît que l'intégration de la parcelle en cause dans la zone réservée n'a aucune incidence sur la valeur du terrain dans les circonstances du cas d'espèce, respectivement que, à supposer que cette circonstance doit être prise en compte, elle ne justifierait qu'une réduction minimale de sa valeur - dans tous les cas inférieure à 5 %; or et selon la jurisprudence constante, il n'y a pas lieu de corriger l'estimation fiscale lorsque la différence entre la valeur contestée et celle à laquelle aboutit le tribunal est inférieure à 5 %, marge en deçà de laquelle ce dernier considère qu'il n'y a pas d'abus du pouvoir d'appréciation (CDAP EF.2018.0004 du 11 septembre 2019 consid. 2; EF.2018.0002 du 30 avril 2019 consid. 4a et les références). e) En définitive, la valeur vénale de l'immeuble retenue par l'autorité intimée ne prête pas le flanc à la critique. Elle se fonde sur des " indications " au sens de l'art. 8 al. 2 RLEFI, savoir le coût de construction des bâtiments respectivement le prix de transfert d'un bien comparable; il n'y avait en conséquence pas lieu de la calculer en capitalisant le rendement brut en application de cette disposition, quoi qu'en dise la recourante. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision sur réclamation attaquée confirmée. Un émolument de 2'000 fr. est mis à la charge de la recourante, qui succombe (cf. art. 49 al. 1 LPA-VD; art. 1 et 4 al. 1 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative, du 28 avril 2015 - TFJDA; BLV 173.36.5.1). Il n'y a pas lieu d'octroyer d'indemnité à titre de dépens (cf. art. 55 al. 1 LPA-VD).

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