

# VD\_OMNI AC.2019.0032 vom 29. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0032](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0032)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0032 du 29 novembre 2019

IT: VD\_OMNI AC.2019.0032 del 29 novembre 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Morges | La recourante demande à pouvoir bénéficier de la pratique municipale qui n'imposerait plus, dans la zone en cause, le respect du quota réglementaire, selon lequel l'affectation "habitation" ne peut dépasser le tiers de la surface brute de plancher utile. Bien que deux situations citées puissent susciter des interrogations, elles ne démontrent pas encore que l'autorité intimée aurait une pratique constante consistant à ne pas respecter les exigences de l'art. 50 al. 2 RPGA. De même, il n'existe pas d'éléments dont on pourrait déduire qu'elle n'entend pas respecter ces exigences à l'avenir. Enfin, si une pratique souple peut être admise, il ne peut pas être question de ne pas appliquer une disposition réglementaire en vigueur. Pas de violation du principe de l'égalité de traitement en l'espèce. De plus, la recourante ne peut pas déduire de droits du changement de réglementation projeté, dont l'issue n'est d'ailleurs pas connue à ce jour. Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté dans le délai légal de trente jours suivant la notification de la décision entreprise (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), le recours a été déposé en temps utile. Il satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Le recours a pour objet la décision refusant à la recourante l'octroi du permis de construire requis, au motif que la nouvelle affectation ne serait pas conforme à la zone artisanale. a) Aux termes de l'art. 22 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si (al. 2): la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a); le terrain est équipé (let. b). L'art. 29 al. 2 LATC précise que les zones à bâtir sont affectées notamment à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux constructions et installations publiques ainsi qu'aux équipements publics et privés destinés à la culture, au sport, au tourisme et au délassement; ces types d'affectation peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, superposés ou limités dans le temps. A teneur de l'art. 103 al. 1 LATC, aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. A la rigueur de son texte, cette disposition n'exige la délivrance d'un permis de construire que lorsque des travaux sont effectués sur un bâtiment ou un terrain. Il n'est cependant pas contesté qu'une autorisation soit également

nécessaire en présence d'un simple changement d'affectation. Il faut cependant veiller, eu égard à la garantie constitutionnelle de la liberté individuelle, à ne pas étendre le champ d'application d'une telle autorisation au point d'en faire l'instrument d'un contrôle systématique de l'autorité sur la présence et l'activité des personnes ou sur l'utilisation de biens dans les constructions existantes: le permis de "construire" ne doit pas devenir une autorisation générique à laquelle l'autorité pourrait sans autre subordonner tous les faits de la vie qu'il pourrait lui paraître souhaitable de soumettre à son contrôle (cf. arrêts AC.2014.0108 du 21 octobre 2014 consid. 4a, AC.2012.0369 du 11 décembre 2013 consid. 3a/cc, AC.2003.0178 du 27 avril 2004).

b) aa) En l'occurrence, la parcelle n° 413 prend place dans la zone artisanale du territoire communal de Morges. Aux termes de l'art. 50 RPGA, cette zone est destinée à la petite industrie et à l'artisanat (al. 1). L'habitat y est admis à raison du tiers de la surface brute de plancher utile calculée selon l'art. 77 RPGA sur chaque parcelle (al. 2). Souvent, et comme c'est le cas en l'espèce, la notion d'artisanat n'est pas définie dans la réglementation concernant la zone. Ordinairement, la pratique considère comme entreprise artisanale la réunion, dans un but économique, de moyens personnels et matériels (ATF 101 Ia 205 consid. 3b, JdT 1977 I 83; Alexander Ruch in : Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [éds.], Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2009, n° 76 ad art. 22 LAT). Selon la jurisprudence, les activités sans rapport avec la production, la fabrication ou la transformation de biens matériels ne sont en principe pas compatibles avec une zone industrielle et artisanale (cf. arrêts AC.2017.0028 du 24 octobre 2017 consid. 1a/bb, AC.2012.0315 du 31 mai 2013 consid. 1a/bb, AC.2008.0019 du 27 octobre 2008 consid. 4). Des activités commerciales peuvent toutefois également être autorisées dans une zone industrielle ou artisanale lorsque l'autorité a développé une pratique constante consistant à admettre dans ce type de zone des activités commerciales non industrielles, telles que la vente, les activités de services, de détente ou de loisir (cf. arrêts AC.2017.0028 précité consid. 1a/bb, AC.2014.0322 du 14 octobre 2015 consid. 2b, AC.2014.0108 du 21 octobre 2014 consid. 4b, AC.2012.0315 précité consid. 1a/bb, et les références citées). Tel a été notamment le cas de kiosques (shops) de stations-service (arrêts TF 1C\_122/2010 du 21 juin 2010 et 1C\_426/2007 du 8 mai 2008), d'une discothèque, d'une salle de sport, d'un commerce de meubles et d'une droguerie (arrêt TF 1C\_326/2012 du 17 avril 2013 consid. 3.2). Le Tribunal fédéral a toutefois jugé que les communes devaient veiller à ce qu'il reste suffisamment de terrains disponibles dans les zones artisanales pour des activités de ce genre et ne pas y tolérer l'habitation de façon inconsidérée (arrêt TF 1C\_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.5 et les références citées). Il est vrai que cette dernière jurisprudence a trait à des zones exclusivement artisanales, dans lesquelles l'habitation n'est admise que de façon limitée et toujours en rapport avec la destination principale. La situation est quelque peu différente en l'espèce, comme on le verra, puisque dans le secteur où la parcelle n° 413 prend place, l'affectation à l'artisanat n'est pas exclusive mais prioritaire (voir AC.2014.0108 du 21 octobre 2014 consid. 4 concernant un précédent projet de la recourante sur cette même parcelle). Dans dite affaire AC.2014.0108 du 21 octobre 2014, le tribunal avait considéré que 45 studios destinés au logement d'étudiants, plus des locaux communs relevaient de l'habitat. Ces logements se caractérisaient par une certaine permanence. Même si l'exploitation de tels locaux pouvait également générer un certain nombre de nuisances, il restait que celles-ci n'excédaient pas ce qui était d'usage dans un habitat collectif, telles les allées et venues des occupants, ainsi que celles de leurs visiteurs. Il en allait de même pour les services communs qui seraient proposés aux étudiants. La location de logements à des

étudiants ne pouvait donc pas être considérée comme une activité admissible au titre d'artisanat ou d'activité commerciale se distinguant de l'habitat. bb) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. parmi d'autres, AC.2018.0123 du 3 décembre 2018 consid. 2b, AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb, AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la référence citée). Dans un arrêt relativement récent (arrêt 1C\_340/2015 du 16 mars 2016), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (arrêts TF 1C\_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4, 1C\_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c, AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1a). c) aa) Le concept Airbnb vise à permettre à des particuliers, via une plateforme internet qui comprend des fonctions de recherche et de réservation, de louer tout ou partie de leur propre logement à des touristes ou des voyageurs d'affaires pour une durée déterminée. bb) En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'hébergement Airbnb n'est ni de l'industrie ni de l'artisanat. A priori, cette activité n'est ainsi pas conforme à l'art. 50 RPGA. La recourante soutient toutefois que la location de logements sous forme de meublés sur une plateforme d'économie collaborative (en l'occurrence Airbnb) doit être autorisée en tant qu'activité commerciale, qui ne relève pas de l'habitation. Elle se réfère aussi à la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 840.15), selon laquelle une telle affectation ne relèverait pas de l'habitation, mais d'une activité commerciale. Comme indiqué ci-dessus, selon la jurisprudence, des activités commerciales peuvent également être admises dans la zone industrielle ou artisanale lorsque l'autorité a développé une pratique constante en ce sens. En l'espèce, l'autorité intimée admet que, contrairement au texte de l'art. 50 RPGA, elle admet des activités commerciales dans la zone et procède à une interprétation très souple de cette notion. Cela étant, l'autorité intimée estime que la mise à disposition de surfaces habitables par des privés en faveur d'autres privés, comme le prévoit le concept Airbnb, implique que les surfaces concernées soient initialement vouées à de l'habitation, ce qui n'est pas le cas des surfaces concernées en l'espèce, qui, selon le permis de construire, devaient être affectées à la petite industrie ou à l'artisanat et qui, selon la pratique municipale, devraient à tout le moins être affectées à une activité commerciale. Dans l'arrêt rendu le 29 janvier 2019 au sujet de la mise en location Airbnb par la recourante, la Cour d'appel pénale a considéré ce qui suit (pp. 7-8): " 3.3 (...) A cet égard, l'on constate que tant le studio que l'appartement sont occupés sans discontinuer par les mêmes personnes depuis le 15 novembre 2016, respectivement le 15 octobre 2017. Or, à la question de la commune de savoir si une durée maximale de mise à disposition par occupant dans le cadre de l'exploitation via la plateforme Airbnb était

prévue, l'appelant a répondu, le 8 novembre 2017, que la durée d'un séjour ne devrait pas excéder trente jours, ce qui était d'ailleurs le principe même de l'hébergement proposé via Airbnb (P. 4/9/G). Aussi, il est évident que l'occupation des locaux litigieux n'est pas conforme à un hébergement Airbnb et ne correspond pas à une exploitation sous forme commerciale mais bien à une location d'habitations, par des locataires qui comptaient s'y installer durablement et qui se sont d'ailleurs, aux dires de la commune, inscrits au contrôle des habitants (P. 4/9, ligne 56 et P. 4/21, ligne 35). L'appelant ne peut donc rien tirer de l'argument selon lequel la mise à disposition de locaux via Airbnb correspondrait à une exploitation commerciale, ne nécessiterait par conséquent pas d'autorisation d'habiter et ne permettrait pas d'aboutir à la conclusion que plus d'un tiers de l'immeuble est affecté à l'habitation, seuls deux lots étant touchés par cette appréciation et la situation de fait démontrant qu'en l'état, il s'agit bien de locaux destinés à l'habitation, au sens standard du terme". Il tombe sous le sens que, dans l'hypothèse évoquée par la Cour d'appel pénale (séjour de longue durée), le simple fait de recourir à la plateforme Airbnb ne suffit pas à transformer une mise à disposition d'un hébergement en une activité commerciale. Dans ce cas, la plateforme Airbnb remplit alors la même fonction que n'importe quel courtier immobilier. La question peut se poser de savoir s'il faut considérer de la même manière une mise à disposition "typique Airbnb" d'une durée de quelques nuits. Dans l'ATF 5A\_436/2018 du 4 avril 2019, le Tribunal fédéral a considéré que, lorsqu'un appartement est proposé en location sur Airbnb, il ne s'agit pas d'une location ordinaire, mais plutôt d'un hébergement dans le domaine de la para-hôtellerie. On ne peut toutefois pas encore déduire de cet arrêt que la mise à disposition d'un logement à un locataire Airbnb constitue une activité commerciale. En effet, dans ladite affaire, de nature civile, le Tribunal fédéral devait examiner si une communauté de propriétaires d'étages pouvait exclure qu'un appartement individuel fasse l'objet d'une telle utilisation, en particulier en raison des nuisances pouvant être causée par des locataires Airbnb qui se trouvent pour la plupart en vacances, sans forcément éprouver la nécessité de se coucher tôt, ni celle de prêter attention au respect d'habitants qu'ils ne connaissent pas vraiment. Or le fait qu'une communauté de propriétaires d'étages souhaite éviter certaines nuisances ne signifie pas encore que les activités générant ces nuisances sont nécessairement des activités commerciales. En d'autres termes, l'arrêt du Tribunal n'impose pas une qualification de l'activité Airbnb qui s'imposerait en droit de l'aménagement du territoire. Il faut aussi noter que les offres de location proposées sur les plateformes collaboratives de type Airbnb concernent fréquemment des locaux d'une capacité d'accueil inférieure à dix personnes ou dix lits et échappent à ce titre à l'obligation de disposer d'une licence au sens de la loi du 26 mars 2002 sur les auberges et débits de boissons (LADB; BLV 935.31). Quant au mode d'exploitation propre aux offres figurant sur ces sites, qui usuellement n'incluent pas le service des petits déjeuners, des mets et des boissons, il entre également dans le champ des exceptions à l'obligation de disposer d'une licence. En l'état, la mise en location d'un logement par le biais d'une plateforme de type Airbnb n'est pas non plus soumise à autorisation au sens de la loi du 31 mai 2005 sur l'exercice des activités économiques (LEAE; BLV 930.01) qui soumet à autorisation plusieurs types d'activité économique. Certes, la LADB et la LEAE ne sont pas déterminantes en l'espèce, dès lors qu'il s'agit en l'occurrence de qualifier l'activité Airbnb en fonction des principes de l'aménagement du territoire. On peut néanmoins déduire de ce qui précède que l'aspect commercial de l'activité Airbnb n'est en tout cas pas considéré comme prédominant par les autres lois susceptibles de régir cette activité. Il est vrai, comme l'indique la recourante, que l'art. 15 du règlement du 25 octobre

2017 d'application de la LPPPL (RLPPPL; BLV 840.15.1) dispose qu'un logement ou une partie de logement fait l'objet d'un changement d'affectation lorsqu'il est soustrait du marché de la location d'habitation ordinaire (al. 1) et que constitue notamment un tel changement d'affectation " la soustraction totale ou partielle de logements du parc standard de la location par leur mise à disposition sous forme de location meublée avec services ou sur des plateformes d'économie collaborative " (al. 2). Il faut toutefois garder à l'esprit que pour le RLPPPL, qui poursuit un intérêt public de lutte contre la pénurie de logements, est déterminante la question de savoir si un logement se trouve ou non sur le marché locatif ordinaire, ce qui n'est plus le cas lorsque le logement est principalement loué en tant qu'objet Airbnb. L'art. 15 RLPPPL ne qualifie pas pour autant d'activité commerciale l'occupation d'un logement par un locataire Airbnb. La recourante ne peut donc pas en tirer d'argument particulier en sa faveur. Enfin, il convient de se référer à l'arrêt AC.2014.0108 du 21 octobre 2014 consid. 4c, relatif à un projet de logements pour étudiants sur la même parcelle qui fait l'objet de la présente procédure, qui retient ce qui suit: "A cet égard, il a été jugé que l'hôtellerie présentait un caractère commercial qui la distingue du logement traditionnel, en ce qu'elle engendre un certain volume de trafic et des nuisances expliquant en général son exclusion des zones résidentielles. Ainsi, l'exploitation d'un hôtel peut être admise dans une zone autorisant les activités commerciales, même si l'habitat permanent n'y est pas admis (arrêt AC.1997.0179 du 24 juillet 1998). La situation du projet litigieux n'est cependant pas comparable à l'exploitation d'un hôtel. Pour l'essentiel tout d'abord, le logement d'étudiants, à la différence d'un hôtel (v. ATF 1C\_620/2013 du 3 avril 2014 consid. 5.2), se caractérise par une certaine permanence; en effet, les occupants jouissent des espaces privatifs pour une certaine durée que l'on peut estimer au moins équivalente à celle d'une année académique. En outre, si l'exploitation de tels locaux peut également générer un certain nombre de nuisances, il reste que celles-ci n'excèdent pas ce qui est d'usage dans un habitat collectif, telles les allées et venues des occupants, ainsi que celles de leurs visiteurs. Il en va de même pour les services communs qui seront proposés aux étudiants, à savoir la réception, la mise à disposition d'une cafétéria et d'une buanderie. Ces services, qui restent dans une proportion mesurée, ne sont pas caractéristiques d'une exploitation commerciale assimilable à de l'hôtellerie; au contraire, leur mise en place est inhérente à l'usage de locaux abritant un habitat collectif (v. dans le même sens, ATF 1P.637/2001 du 13 décembre 2001 consid. 2.3, concernant un centre d'accueil de nuit assimilé à une pension). Du reste, on retrouve en règle générale une buanderie dans tous les immeubles strictement locatifs. Force est ainsi de constater que la destination future du bâtiment projeté est bien celle de l'habitat, en majeure partie à tout le moins. Elle s'avère dès lors incompatible avec l'affectation d'un secteur voué à l'artisanat et à la petite industrie, où l'habitat ne peut excéder un tiers de la surface brute de planchers utile. Sans aucun doute, l'aménagement de logements pour étudiants répond à un intérêt public certain, l'offre en la matière n'étant pas particulièrement abondante, cela d'autant plus que la parcelle n°413 est desservie par les transports publics et n'est guère éloignée de la Gare CFF de Morges. Il n'en demeure pas moins que la planification actuelle du secteur et la réglementation qui l'accompagne compromettent en l'état cette réalisation sur cette parcelle". Au vu de cette jurisprudence et de la pratique conforme à celle-ci que l'autorité intimée a décidé de mettre en œuvre, auxquelles s'ajoute la marge de manœuvre dont dispose l'autorité communale dans la mise en œuvre de son règlement, il y a lieu de confirmer la décision attaquée en tant qu'elle considère que l'hébergement Airbnb ne constitue pas une activité commerciale. C'est ainsi à juste titre que l'autorité intimée a refusé

le changement d'affectation qui aurait été nécessaire pour mettre en location Airbnb les locaux concernés.

### **E. 3**

La recourante se prévaut également du principe de l'égalité dans l'illégalité. a) Il y a inégalité de traitement au sens de l'art. 8 al. 1 Cst. lorsque, sans motifs sérieux, deux décisions soumettent deux situations de fait semblables à des règles juridiques différentes; les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 137 I 58 consid. 4.4 p. 68, 136 I 297 consid. 6.1 p. 304, 345 consid. 5 p. 347/348 et les arrêts cités). Cela étant, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Une pratique illégale d'une autorité peut, le cas échéant, être invoquée par un administré pour obtenir que cette pratique soit également appliquée à sa situation. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévéra dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6 p. 510, 127 I 1 consid. 3a p. 2, 126 V 390 consid. 6a p. 392 et les arrêts cités) et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1, 123 II 248 consid. 3c p. 254, 115 Ia 81 consid. 2 p. 83 et les références). Si l'autorité ne s'exprime pas sur ses intentions futures, il y a lieu de présumer qu'elle se conformera à l'avenir au jugement que le tribunal aura rendu (cf. ATF 136 I 65 consid. 5.6 p. 78, 115 Ia 81 consid. 2 p. 83 et les références citées). Cela étant, une importance plus grande doit être accordée au principe de la légalité dans certains domaines du droit. Dans le domaine des autorisations de construire notamment, la situation est en effet particulière dans la mesure où la procédure permet à des tiers d'intervenir par le biais d'oppositions afin d'exiger que le projet mis à l'enquête publique respecte le droit et plus particulièrement la réglementation communale sur les constructions. Dans ces circonstances, il n'apparaît guère concevable qu'une municipalité puisse invoquer le principe d'égalité pour écarter une opposition qui invoque à juste titre la non-réglémentarité d'un projet. Ceci se heurte à l'intérêt privé des opposants, et plus particulièrement celui des voisins, à ce que les constructions édifiées sur des parcelles voisines soient conformes au droit (cf. AC.2017.0193 du 18 juin 2018 consid. 6a, AC.2005.0029 du 7 décembre 2005 consid. 2d/bb). On peut au surplus douter qu'une municipalité puisse enlever tout effet à une disposition d'un règlement communal régulièrement adopté par le législateur communal. On relèvera à ce propos qu'en agissant ainsi, l'autorité communale viole l'art. 21 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT), à teneur duquel les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun. Cette pratique est en outre contraire à l'obligation faite à la municipalité par l'art. 17 LATC de veiller au respect des prescriptions légales et réglementaires (cf. l'arrêt TF 1P.44/2006 du 18 janvier 2007, dans lequel le Tribunal fédéral a considéré, statuant sur recours contre l'arrêt AC.2005.0029 du 7 décembre 2005, que le tribunal cantonal n'avait pas violé l'art. 8 Cst. en accordant un caractère prépondérant au respect de la légalité, par rapport à une égalité dans l'illégalité). Dans ce cadre, il y a lieu de prendre en considération

la situation spécifique dans laquelle se trouve l'autorité communale lorsqu'elle applique les normes d'un plan d'affectation. Si elle estime, plusieurs années après l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation, que certaines dispositions ne sont plus appropriées à cause de l'évolution des circonstances, elle peut - ou doit, le cas échéant - engager une procédure de révision de ce plan, conformément à la règle de l'art. 21 al. 2 LAT (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.2). Elle ne doit donc pas décider d'adopter une pratique contraire à la réglementation car il lui incombe d'abord de prendre l'initiative d'une révision du plan. Dans l'intervalle, les constructeurs ne peuvent pas se prévaloir du principe de l'égalité dans l'illégalité pour revendiquer une application du règlement communal allant à l'encontre de son texte clair (cf. arrêt TF 1C\_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1; AC.2017.0193 du 18 juin 2018 consid. 6, AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 5, AC.2011.0183 du 6 février 2012).

b) aa) En l'espèce, la recourante demande à pouvoir bénéficier de la pratique municipale qui consisterait à appliquer l'art. 50 RPGA de manière très souple, en particulier en renonçant à exiger l'exercice d'activités d'artisanat ou de petite industrie. Elle souligne que la quasi-totalité des bâtiments qui ont été érigés récemment dans la zone ne respectent pas le quota réglementaire, selon lequel l'affectation "habitation" ne peut dépasser le tiers de la surface brute de plancher utile. bb) Il n'est pas contesté que l'autorité intimée a adopté depuis plusieurs années une pratique large pour ce qui concerne le type d'activités qu'elle admet dans la zone en cause, en élargissant le champ des activités autorisées aux activités commerciales. Comme elle l'a relevé lors de l'audience, elle aurait d'ailleurs même été prête à considérer que la mise à disposition de logements d'étudiants était une activité admissible dans la zone, en tant qu'activité commerciale, mais cette solution n'a pas été validée dans le cadre d'un recours devant le tribunal de céans. Suivant ledit arrêt cantonal, la municipalité a décidé dans le cas d'espèce que l'activité de mise à disposition de logements Airbnb ne pouvait par conséquent pas être admise en tant qu'activité commerciale. Le Tribunal a confirmé cette application du règlement communal au considérant précédant. La recourante ne soutient au surplus pas que l'autorité municipale aurait, dans d'autres cas de figure, admis que l'activité de mise à disposition de logements Airbnb était une activité commerciale. Une telle approche ne ressort pas non plus des dossiers de permis de construire, en rapport avec les constructions de ces deux dernières décennies dans la zone concernée. Il n'y a ainsi pas lieu de considérer que l'autorité intimée aurait commis une inégalité de traitement en refusant de considérer que l'activité envisagée par la recourante était une activité commerciale. Il convient encore d'examiner quelle est la pratique de l'autorité intimée quant au pourcentage de la surface affectée au logement, respectivement à d'autres activités. Dans ses écritures, la recourante mentionne le cas de la parcelle n° 4149, cas dans lequel le ratio 1/3-2/3 n'aurait pas été respecté, vu que les 20 lots de l'immeuble sont consacrés exclusivement au logement. Lors de l'inspection locale du 9 septembre 2019, la Cour a pu constater que deux cabinets de médecins et un bureau d'architectes occupaient le rez-de-chaussée du bâtiment sis sur la parcelle n° 4149 et que les deux autres étages étaient dédiés à l'habitation. Cet état de fait n'est assurément pas conforme à l'art. 50 al. 2 RPGA. Toutefois, il a été expliqué, lors de l'inspection locale, que les parcelles n° 4149 et 4150 formaient à l'origine une seule parcelle et qu'un seul permis de construire avait été délivré. Envisagés conjointement, les deux bâtiments respectent les exigences du RPGA quant au ratio habitation/activités. Ils partagent d'ailleurs le même parking et le même système de chauffage. Certes, il peut paraître étonnant que l'extrait du registre foncier relatif à ces parcelles, maintenant fractionnées, ne fasse pas état de transfert de droits à bâtir. L'autorité intimée a cependant assuré le Tribunal qu'elle allait faire rectifier la situation. Il n'y a pas de

raison de présumer que l'autorité ne va pas tenir les engagements pris. Le représentant de l'autorité intimée a d'ailleurs indiqué lors de l'audience que le permis d'habiter n'avait pas encore été délivré et que la commune entendait bien faire respecter le RPGA. Quant à l'autre cas soulevé lors de l'inspection locale, concernant un permis délivré en 1998 et autorisant une affectation au logement supérieure à la limite d'un tiers, il ressort du dossier qu'une dérogation avait été demandée et qu'elle a été accordée car l'aggravation était limitée. La recourante a souligné qu'il s'agissait d'une dérogation accordée à un bâtiment qui disposait déjà de surfaces d'habitation supérieures à ce qui était autorisé. Bien que les deux situations citées ci-avant puissent susciter des interrogations, elles ne démontrent pas encore que l'autorité intimée aurait une pratique constante consistant à ne pas respecter les exigences de l'art. 50 al. 2 RPGA. De même, il n'existe pas d'éléments dont on pourrait déduire qu'elle n'entend pas respecter ces exigences à l'avenir. Enfin, si une pratique souple peut être admise, il ne peut pas être question de ne pas appliquer une disposition réglementaire en vigueur (cf. consid. 3a ci-dessus). Dans un tel cas de figure, le principe de l'égalité de traitement ne permettrait pas de faire abstraction d'une règle en vigueur. Partant, aucune violation du principe de l'égalité de traitement ne saurait être retenue en l'occurrence. c) Lors de l'inspection locale, la recourante s'est référée à la future réglementation de la zone qui perdrait sa vocation artisanale. Les mesures dites d'effet anticipé positif permettent d'appliquer des règles de droit qui ne sont pas encore adoptées, en lieu et place du droit en vigueur (v. p. ex. AC.2017.0193 du 18 juin 2018 consid 5, AC.2013.0218 du 26 novembre 2013 consid. 1b). Par effet anticipé positif, on entend l'application du droit futur, qui n'est pas encore entré en vigueur, en lieu et place du droit actuel. Cet effet se distingue de l'effet anticipé négatif par le fait que, lors d'une décision en cas de litige, on tient uniquement compte du droit à venir en occultant le droit existant. L'effet anticipé positif se heurte à l'impératif de la sécurité du droit et au principe de la légalité, il n'est par conséquent pas admissible, même s'il est prévu par une loi (Alexander Ruch in : Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [éds.], Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n° 55 ad art. 27 LAT ; voir aussi sur ce point ATF 136 I 142 consid. 3.2, 125 II 278 consid. 3c, 100 Ia 157 consid. 5d; arrêt TF 1C\_274/2007 du 1 er février 2008 consid. 4.1). Le droit vaudois de la construction connaît un effet anticipé négatif des plans d'affectation. En revanche, il ne prévoit pas d'effet anticipé positif pour la période qui précède l'entrée en vigueur des plans et règlements (p. ex. AC.2017.0193 du 18 juin 2018 consid 5; AC.2014.0070 du 27 mai 2015 consid. 1c; AC.2013.0218 précité, et les arrêts cités). Dans cette mesure, la recourante ne peut pas déduire de droits du changement de réglementation projeté, dont l'issue n'est d'ailleurs pas connue à ce jour.

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Compte tenu de l'issue de la cause, des frais seront mis à la charge de la recourante (cf. art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD), qui versera en outre des dépens à la commune, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (cf. art. 55, 91 et 99 LPA-VD).