

# VD\_OMNI AC.2024.0152 vom 22. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0152](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0152)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0152 du 22 janvier 2026

IT: VD\_OMNI AC.2024.0152 del 22 gennaio 2026

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Morges, Direction générale de l'environnement DGE-DIREN | Recours contre le refus de la municipalité de délivrer un permis de construire complémentaire pour un spa de nage installé au sous-sol d'une maison sans autorisation et pour un jacuzzi installé sous un cèdre, alors qu'il avait été autorisé à un autre emplacement dans le jardin. L'installation d'un spa de nage dans une pièce au sous-sol n'a pas pour effet de rendre cette pièce habitable; l'interprétation restrictive faite par la municipalité de la directive de l'Institut ORL, reprise par le règlement communal, selon laquelle les locaux non habitables au sous-sol devraient être des "locaux de service", n'est pas conforme au sens qui doit lui être donné, vu la pratique générale et la jurisprudence (consid.2). L'ordre de démonter le jacuzzi extérieur viole quant à lui le principe de la proportionnalité, la DGE ayant confirmé que des travaux de remise en état ne pourraient pas reconstituer le système racinaire de l'arbre et seraient en revanche susceptibles de lui causer de nouvelles atteintes (consid.3). Admission du recours et renvoi de la cause à la municipalité pour qu'elle statue sur la demande de permis de construire, en fixant les conditions et charges adéquates s'agissant de l'entretien du cèdre.

## Erwägungen

### E. 1

La Cour de droit administratif et public examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. Les deux décisions rendues par la municipalité, respectivement le 15 avril 2024 (AC.2024.0152) et le 3 mars 2025 (AC.2025.0073), sont des décisions de refus d'un permis de construire, demandé pour la régularisation de travaux non réalisés conformément au permis initial délivré en 2020 (cf. art. 115 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). Ces décisions peuvent faire l'objet d'un recours de droit administratif, conformément à l'art. 92 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Les propriétaires de l'immeuble concerné, requérants de l'autorisation, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le premier recours (AC.2024.0152) est dirigé non seulement contre la décision négative de la municipalité, mais également contre le refus de la DGE de délivrer une autorisation spéciale, prescrite par la législation sur l'énergie, pour l'installation intérieure (spa de nage installé dans la cave) (cf. art. 123 al. 3 LATC, notification simultanée du refus du permis de construire et du refus de l'autorisation spéciale). Or cette autorisation spéciale a en définitive été délivrée, après que les recourants ont déposé une demande de permis complétée (voir synthèse CAMAC n o 238753 du 24 février 2025, notifiée par la municipalité le 3 mars 2025). Le premier recours est donc devenu sans objet dans cette mesure. L'objet du litige est par conséquent limité au refus de l'autorisation communale

(permis de construire), que la municipalité a communiqué aux recourants d'abord le 15 avril 2024 puis qu'elle a confirmé par décision du 3 mars 2025. Les deux recours, joints, sont recevables à la forme et il y a lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

Les recourants contestent le refus de la municipalité de régulariser le spa de nage intérieur, en faisant valoir que l'utilisation à cet effet d'un local au sous-sol ne serait pas contraire à la réglementation communale de la zone de villas. a) Dans ses deux décisions, la municipalité retient en substance qu'un local dans lequel on installe un spa de nage doit être considéré comme un local habitable. Il faudrait dès lors qu'il respecte les prescriptions de police des constructions pour les locaux habitables (hauteur, éclairage naturel, etc.) et qu'avec cette utilisation de la pièce – qui ne correspond pas à l'utilisation habituelle d'une cave –, le coefficient ou indice maximum d'utilisation du sol (CUS, IUS) fixé pour la parcelle ne soit pas dépassé. Or ces conditions ne sont pas remplies, d'après la municipalité. b) Le règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPGA), adopté par le Conseil communal le 6 avril 1988 et approuvé par le Conseil d'Etat le 2 mars 1990, fixe en effet un coefficient d'utilisation du sol à ne pas dépasser, dans la zone de villas. Les dispositions spécifiques sont les suivantes: Art. 38 RPGA, Coefficient d'utilisation . Le coefficient du sol, soit le rapport entre la surface brute de plancher utile, calculée selon l'art. 77, et la surface totale de la parcelle, ne peut dépasser 0,3 pour l'habitation et pour les activités (artisanat, commerce, bureaux, etc.) non gênantes pour le voisinage et 0,4 au total, dépendances comprises, telles que prévues par les art. 41 et 42. Art. 77 RPGA, Surface brute de plancher utile . La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. Pour les combles et les surcombles, seules les parties dont le vide d'étage est supérieur à 1,30 m sont prises en compte. N'entrent toutefois pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteurs, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive. La définition figurant à l'art. 77 RPGA - singulièrement en ce qui concerne les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, qui ne sont pas prises en considération dans le calcul du CUS (al. 3) - n'est pas propre à la réglementation communale de Morges; elle est reprise du texte d'une directive élaborée en 1966 par un institut de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (Institut für Orts, Regional- und Landesplanung, ORL). Cette directive est souvent citée ou incorporée par les communes vaudoises dans leurs règlements (cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 161; le texte de la directive est également reproduit in Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction,

## **E. 4**

Il résulte des considérants que les deux recours doivent être admis et que les décisions attaquées, qui refusent d'accorder les permis de construire complémentaires requis et qui

ordonnent des travaux de remise en état, doivent être annulées. La cause doit être renvoyée à la municipalité pour nouvelle décision (art. 90 al. 2 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), à savoir pour qu'elle statue sur la demande de permis de construire concernant l'aménagement du local au sous-sol où le spa de nage a été installé, sur la demande de régularisation du spa ou jacuzzi extérieur, en tenant compte des considérants du présent arrêt et en fixant les conditions et charges adéquates (singulièrement celles préconisées par C.\_\_\_\_\_). Il incombera également à la municipalité de statuer formellement sur les modifications en façade Est, faisant l'objet de la demande de permis de construire complémentaire. Vu l'issue de la cause, il peut être renoncé à la perception d'un émolument judiciaire. Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance de leurs avocats, pour les opérations postérieures au dépôt du premier recours, ont droit à des dépens, mis à la charge de la Commune de Morges (art. 55 LPA-VD).

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