

VD_OMNI AC.2014.0131 vom 17. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0131

FR: VD_OMNI AC.2014.0131 du 17 août 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0131 del 17 agosto 2015

Regeste

SEQUIN/Municipalité de Coppet, SAVOCA, TROIANO, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Recours de la propriétaire de la parcelle voisine contre une autorisation de transformer un hôtel en logements sur une parcelle sise dans un bourg inscrit à l'ISOS. - Les servitudes de vues ainsi que les dispositions topiques du code rural et foncier dont se prévaut la recourante portent sur des questions de droit privé auquel le droit public ne renvoie pas. La Municipalité n'avait dès lors pas à examiner ce grief (consid. 1). - Les lucarnes projetées en remplacement d'ouvertures existantes sont règlementaires. Ordre de priorité des ouvertures en façades respecté. L'appréciation de la Municipalité selon laquelle la règle interdisant les lucarnes entièrement vitrée est également respectée pour les lucarnes projetées (vitrées sur trois côtés) peut être confirmée (consid. 3). Les exigences de verticalité sont respectées (consid. 4). La règle limitant les dimensions des lucarnes au minimum indispensable à l'éclairage naturel des locaux d'habitation est respectée si on tient compte de la surface vitrée de l'ouvrant uniquement (consid. 5). Même à supposer qu'elles ne le soient pas, elles bénéficient de la protection de la situation acquise (80 LATC). Pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation car les lucarnes auront une surface inférieure à celles des châssis rampants existants. Elles ne créent pas pour la recourante un préjudice insupportable, la seule vue rapprochée depuis les combles concerne la salle de bains de la recourante qui n'est pas une pièce à vivre (consid. 6). Pas d'atteinte au bâtiment figurant en note 3 au recensement architectural de la Commune ni d'atteinte au bourg protégé: Seule une lucarne sera visible depuis la Grand-Rue; elle est toutefois de dimensions acceptables et n'est pas assimilable à une excroissance disproportionnée dénoncée par l'ISOS. L'appréciation du SIPAL et de la Municipalité peut être confirmée (consid. 7).

Erwägungen

E. 1

Dans un premier grief, la recourante fait valoir que les ouvertures en façade Sud-Ouest et sur le pan du toit correspondant ne respectent pas la servitude de vues droites et obliques (ID 012-2005/00012) grevant la parcelle n° 95 en faveur de la parcelle n° 96 ni les dispositions du code rural et foncier régissant les vues et les jours sur fonds voisin. a) Selon la jurisprudence constante du Tribunal cantonal, les questions préjudicielles de droit civil ne doivent être résolues dans la procédure administrative que si le droit public renvoie à ce droit (notamment pour déterminer qui a la qualité pour signer la demande de permis [art. 108 al. 1 LATC] ou pour vérifier le titre juridique de l'accès via le fonds d'autrui [art. 104 al. 3 LATC]) (cf. arrêts FO.2011.0015 du 13 octobre 2011 consid. 3b; AC.2009.0080 du 9 juin 2010 consid. 2a, et les références citées). Même dans ce cas, la municipalité qui accorde un permis de construire ne peut connaître de questions préjudicielles de droit civil que lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche, dès qu'il existe

un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a; AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 5a; AC.2011.0010 du 3 août 2011 consid. 2a; AC.2009.0286 du 5 octobre 2010 consid. 5a et les références citées). Le Tribunal a jugé à plusieurs reprises que le grief du propriétaire du fonds dominant, consistant à dénoncer une éventuelle atteinte à l'exercice de la servitude dont le fonds dominant est son bien-fonds par des travaux à exécuter sur le fonds servant relève du droit civil et que ce grief est partant irrecevable dans le cadre du contentieux de droit public relatif au permis de construire (cf. notamment AC.2013.0285 du 7 janvier 2014 consid 2c; AC.2013.0457 du 30 avril 2014 consid. 3b; AC.2013.0204 du 30 septembre 2013 consid. 2c/bb; AC.2011.0205 du 24 septembre 2012 consid. 4; AC.2011.0231 précité consid. 2a et les références). b) En l'occurrence, le grief de la recourante porte sur un problème de vue depuis le bâtiment n° 154 sur le fonds n° 96. Elle fait valoir à cet égard que certaines ouvertures projetées en façade Sud-Ouest ainsi qu'en toiture seraient contraires à la servitude de vues droites et obliques, dont sa parcelle est le fonds dominant et qui limite le nombre et les dimensions des ouvertures sur cette façade. Elle se prévaut également des dispositions du code rural et foncier régissant le droit de vue sur le fonds voisin. Ces griefs portent sur des questions de droit privé auquel le droit public ne renvoie pas. Conformément à la jurisprudence précitée, ils n'avaient donc pas à être examinés par la Municipalité dans la procédure d'octroi du permis de transformer le litigieux. La recourante fait certes valoir que cette question pourrait avoir des incidences sur le respect des règles cantonales en matière de salubrité (art. 28 et 29 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; RSV 700.11.1]), dans l'hypothèse où les constructeurs seraient condamnés, sur le plan civil, à supprimer certaines ouvertures projetées. Sur ce point, la Municipalité a clairement répondu qu'elle n'entendait pas délivrer de permis d'habiter pour des locaux non réglementaires en cas de modification du projet. Cette garantie est suffisante et il n'y a pas lieu de craindre que des locaux devenus non habitables puissent être par la suite autorisés à l'habitation. Ce grief est mal fondé.

E. 2

La recourante fait valoir plusieurs griefs à l'encontre des lucarnes projetées en toiture, au niveau des combles. Elle estime que ces lucarnes ne respectent pas les prescriptions de l'art. 7.1 RPPA-AV. a) L'art. 7. 1 RPPA-AV figure dans le chapitre des prescriptions générales du RPPA-AV. Il prévoit toutefois des prescriptions spéciales pour les constructions nouvelles et les transformations de bâtiments situés dans le bourg (périmètre de l'ancienne ville). Cette disposition a la teneur suivante: "Les constructions nouvelles et les transformations se feront selon une expression architecturale contemporaine sobre, dans le respect de l'architecture des bâtiments du bourg. [...] c. Les percements d'ouvertures nouvelles autorisées dans les limites du présent règlement ne pourront se faire qu'après examen des éventuelles ouvertures préexistantes obstruées et dans l'esprit d'une recherche de la cohérence globale des façades du bâtiment. L'existence d'une ouverture obstruée ne donne pas automatiquement droit à sa réouverture qui reste soumise à la procédure du permis de construire. [...] d. L'éclairage des locaux habitables situés dans les combles se fera en priorité par des ouvertures en façades chéneau ou pignon. Au cas où l'éclairage par les façades s'avérerait insuffisant, celui-ci pourra se faire par le moyen de lucarnes et de châssis rampants. Ces derniers seront de proportions verticales, soit plus haut que large. En principe, les lucarnes seront à 2 pans, avec avant-toit. Les lucarnes entièrement vitrées, ainsi

que les lucarnes en creux, dites "baignoires" ou "négatives", sont interdites. La disposition des ouvertures en toiture sera en harmonie avec celle des percements dans la façade située sous le pan de toit concerné. Il sera également tenu compte de l'architecture et du traitement des ouvertures en toiture des bâtiments environnants. La largeur hors tout des lucarnes ne peut être plus importante que celle des ouvertures de l'étage situé directement sous le pan de toit concerné. Dans le cas où les percements en façade définis ci-dessus présentent un genre ou une disposition particulière, le choix du type d'ouverture en toiture, de leurs dimensions et de leur disposition se fera d'entente avec la Municipalité. e. Les ouvertures en toiture sont autorisées jusqu'à concurrence des pourcentages suivants entre les surfaces mesurées horizontalement des lucarnes ou châssis rampants et des pans de toits concernés: [...] • Bourg - En cas de création de châssis rampants uniquement Bâtiments de type A: 3 % Bâtiments de type B: 5 % Bâtiments de type C: 5 % - En cas de création de lucarnes uniquement ou de lucarnes et de châssis rampants sur un même pan Bâtiments de type A: 5 % Bâtiments de type B: 9 % Bâtiments de type C: 9 % f. Toutefois, à l'intérieur du bourg, les ouvertures en toiture seront limitées au minimum indispensable à l'éclairage naturel des locaux destinés à l'habitation ou au travail sédentaire, soit au 1/15 de la surface habitable des locaux concernés (définie en annexe I). Cette règle s'applique également à l'intérieur du secteur des faux bourgs pour les bâtiments de type A, ainsi qu'en ce qui concerne les lucarnes pour les bâtiments de type B. [...] b) Le projet prévoit la création de trois lucarnes sur le pan Sud-Ouest du toit en remplacement de trois châssis rampants existants (cf. plan " Détails Façade Sud-Ouest "), ainsi que d'une lucarne sur le pan Nord-Ouest du toit en remplacement de trois châssis rampants existants (cf. plan " Détails Façade Nord-Ouest "). Il y a lieu d'examiner si ces lucarnes respectent les exigences de l'art. 7.1 RPPA-AV.

E. 3

La recourante fait valoir en premier lieu que les lucarnes projetées sont contraires à l'art. 7.1 let. d RPPA-AV car elles ne respecteraient pas l'ordre de priorité des percements en façade et seraient entièrement vitrées. a) Selon l'art. 7.1 let. d RPPA-AV précité, l'éclairage des locaux habitables situés dans les combles se fera en priorité par des ouvertures en façades chéneau ou pignon. Au cas où l'éclairage par les façades s'avérerait insuffisant, celui-ci pourra se faire par le moyen de lucarnes et de châssis rampants. Il convient toutefois de garder à l'esprit que le bâtiment concerné figure dans les bâtiments de type A selon l'art. 2.2 du RPPA-AV. L'art. 2.2 let. c RPPA-AV impose que les transformations extérieures sur les " façades sur rue " soient limitées au strict minimum. b) Le projet prévoit en l'espèce au niveau des combles un appartement de 2 pièces (appartement n° 3) orienté au Nord-Ouest qui sera éclairé par les deux fenêtres existantes en façade Nord-Ouest, côté rue, et par une lucarne projetée sur le pan correspondant du toit, en lieu et place des trois châssis rampants existants. Au vu de la modification de la disposition des locaux dans cet appartement, tel que résultant des plans au dossier, la surface éclairante des fenêtres extérieures en façade Nord-Ouest ne permettent pas d'assurer un éclairage suffisant. Un agrandissement de ces fenêtres paraît par ailleurs problématique au regard de l'art. 2.2 let.c RPPA-AV. Une ouverture en toiture, qui existe déjà au demeurant, s'avère ainsi nécessaire et justifiée. Les autres façades de cet appartement sont en effet borgnes et jouxtent les bâtiments n° 160 et 152. Il n'est donc pas possible de prévoir d'autres ouvertures en façade pour l'appartement n° 3. Les trois autres lucarnes litigieuses sont destinées à éclairer deux studios (n° 3 et 4) orientés au Sud-Ouest et projetées sur le pan Sud-Ouest du toit. Le studio n° 3 sera éclairé par deux lucarnes, qui remplacent des châssis rampants existants. Quant au studio n° 4, il sera éclairé par une lucarne, ainsi qu'une fenêtre existante au Nord-Est et une fenêtre

existante en façade Sud-Est. Force est ainsi de constater que les lucarnes litigieuses remplacent des ouvertures en toiture déjà existantes. Elles n'impliquent donc pas des ouvertures supplémentaires en toiture par rapport à la situation actuelle mais au contraire elles en diminuent le nombre. Ces ouvertures constituent d'ailleurs les seules sources d'éclairage pour le studio n° 3. Quant au studio n° 4, les constructeurs ont expliqué avoir exploité au maximum les possibilités d'agrandir les fenêtres, vu notamment la présence d'une double toiture au niveau de la façade Sud-Ouest. Dans ces conditions et compte tenu des contraintes réglementaires et des caractéristiques du bâtiment, l'aménagement des quatre lucarnes projetées en toiture ne viole pas l'ordre de priorité des ouvertures découlant de l'art. 7.1 let. d RPPA-AV. c) La recourante soutient également que les lucarnes projetées ne seraient pas conformes à l'interdiction de lucarnes entièrement vitrées fixée à l'art. 7.1 let. d in fine RPPA-AV. Cette disposition prévoit que les lucarnes seront de proportions verticales, soit plus haut que large et en principe, à 2 pans, avec avant-toit. Les lucarnes entièrement vitrées, ainsi que les lucarnes en creux, dites "baignoires" ou "négatives", sont interdites. Les lucarnes projetées sont en l'occurrence de proportions verticales, soit plus haut que large et à 2 pans (cf. plans " Détails Façade Sud-Ouest " et " Détails Façade Nord-Ouest "). Elles respectent sur ces points les exigences de l'art. 7.1 let. d RPPA-AV. Il ressort des plans au dossier et des explications des constructeurs que les lucarnes projetées sont vitrées sur la partie centrale et les parties latérales (joues) de la lucarne mais pas sur sa partie supérieure (plafond) (cf. plans " Détails Façade Sud-Ouest " et " Détails Façade Nord-Ouest "). Elles ont un aspect sensiblement différent de lucarnes entièrement vitrées qui ne disposent pas d'un toit plein mais d'un toit entièrement vitré. Il a en outre pu être constaté, lors de l'inspection locale, que d'autres bâtiments dans le bourg et ailleurs sur le territoire de la commune comportent des lucarnes à plusieurs pans vitrés. Sur ce point, la recourante fait valoir qu'il s'agirait de deux ou trois exceptions pour lesquelles une dérogation aurait été demandée. La Municipalité a pour sa part indiqué à plusieurs reprises qu'elle considérerait ces lucarnes vitrées sur plusieurs côtés comme étant réglementaires et donc ne nécessitant pas une demande de dérogation. Compte tenu du pouvoir d'appréciation dont elle dispose dans l'interprétation de son règlement communal (AC.2012.0107 du 10 avril 2013 consid. 3b; AC.2012.0083 du 27 novembre 2012 consid. 3d et les références citées), l'appréciation de l'autorité intimée selon laquelle les lucarnes vitrées sur trois côtés respectent l'interdiction de lucarnes entièrement vitrées de l'art. 7.1 let. d RPPA-AV peut être confirmée. Ce grief est en conséquence rejeté

E. 4

La recourante fait valoir ensuite que le nombre et la taille des ouvertures en toiture dérogent à l'art. 7.1 let. e RPPA-AV précité. a) Selon cette disposition, en cas de création de lucarnes uniquement ou de lucarnes et de châssis rampants sur un même pan, les ouvertures en toiture, pour des bâtiments sis dans le bourg, sont autorisées jusqu'à concurrence de 5% entre les surfaces mesurées horizontalement des lucarnes ou châssis rampants et des pans de toits concernés. b) En l'occurrence, selon les plans au dossier (cf. plan « Toiture »), la surface totale des ouvertures en toiture apparaît bien respecter la proportion de 5% de la surface de la toiture, estimée à un peu plus de 160 m². Le Tribunal ne voit pas de raisons de s'écarter ici de l'appréciation de la Municipalité qui retient le caractère réglementaire du projet sur ce point.

E. 5

La recourante fait encore grief aux lucarnes projetées de ne pas respecter l'art. 7.1 let. f RPPA-AV. a) Cette disposition prévoit qu'à l'intérieur du bourg, les ouvertures en toiture seront limitées au minimum indispensable à l'éclairage naturel des locaux destinés à l'habitation ou au travail sédentaire, soit au 1/15 de la surface habitable des locaux concernés (définie en annexe I). Selon le formulaire intitulé " éclairage des locaux " qui figure en annexe 3 (page verso) du RPPA-AV – cette annexe a trait aux prescriptions particulières concernant l'aménagement des combles - la surface de vitrage à prendre en considération pour le calcul de la proportion de 1/15 e entre les surfaces habitables et les surfaces vitrées comprend les lucarnes, les châssis rampants, les verrières et les fenêtres en façade. La jurisprudence interprète les règlements communaux prévoyant la nécessité de limiter les dimensions des lucarnes comme l'obligation de s'en tenir au minimum fixé par les exigences de salubrité, ce qui fait référence à la question de l'éclairage et de l'aération au sens de l'art. 28 RLATC (cf. AC.2012.0107 précité consid. 3b et les références citées; AC.2010.0067 du 13 janvier 2010, consid. 5; AC.2002.0195 du 17 février 2006 consid. 6). L'art. 28 RLATC a la teneur suivante: "1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...]" b) En l'occurrence, les lucarnes litigieuses sur le pan Sud-Ouest du toit sont destinées à éclairer les deux studios projetés au niveau de combles (n° 3 et 4). Il ressort des pièces au dossier, en particulier du décompte relatif aux surfaces habitables et vitrées des combles établi par l'architecte des constructeurs le 14 janvier 2015, que le studio n° 3 a une surface habitable de 16.45 m² pour une surface vitrée totale de 1.88 m² correspondant aux surfaces vitrées centrales et latérales des deux lucarnes de ce studio. Or, la surface maximale autorisée selon l'art. 7.1 let. f RPPA-AV est de 1.1 m² (1/15 de 16.45 m²) . Dans la mesure toutefois où l'exigence de l'art. 7.1 let. f RPPA-AV se réfère aux exigences minimales indispensables à l'éclairage naturel, il convient de se référer à l'art. 28 RLATC qui impose des exigences de salubrité en termes d'éclairage et d'aération des locaux. Ainsi ces exigences de salubrité imposent à la fois un éclairage et une aération minimale. En l'occurrence, il convient ainsi de déterminer si ces exigences sont remplies en se fondant sur les surfaces vitrées permettant tant l'éclairage que l'aération, à savoir les surfaces vitrées ouvrantes. Or, selon le décompte précité de l'architecte des constructeurs, la surface vitrée ouvrante serait de 0.44 m² par lucarne. Pour le studio n° 3, la surface minimale serait ainsi respectée, puisqu'elle serait de 0.88 m² (0.44 X 2), pour une surface maximale de 1.1 m² . Quant au studio n° 4, cette surface serait également respectée, dès lors que la surface de la lucarne serait réduite à 0.44 m² . Enfin, même à supposer que l'ensemble des surfaces éclairantes des lucarnes doivent être prises en considération, soit également les surfaces vitrées latérales qui n'ont pas de fonction d'aération, le décompte précité indique que ces ouvertures seraient légèrement inférieures aux ouvertures existantes autorisées. Ainsi, le studio n° 3 comporte actuellement une surface éclairante en toiture de 1.88 m² alors que la surface éclairante projetée est de 1.86 m² , ce qui excède la limite de 1.1 m² . Quant au studio n° 4, la surface éclairante actuelle en toiture est de 0.94 m² alors que la surface projetée est de 0.93 m² , ce qui reste en-deça de la limite de 1.4 m² . L'ouverture en toiture projetée pour le studio n° 4 est ainsi réglementaire. Quant au studio n° 3, même en retenant l'interprétation la plus défavorable aux constructeurs, il apparaît que la surface des

ouvertures en toiture reste inférieure à la situation actuelle qui a été autorisée en 1977 et doit donc bénéficier de l'application de l'art. 80 LATC (cf. ci-dessous consid. 6). c) Il reste à examiner la situation de la lucarne projetée sur le pan Nord-Ouest du toit qui est destinée à éclairer le séjour de l'appartement n° 3 (cf. plan " Combles "). Il convient de se référer aux plans ici, l'architecte des constructeurs n'ayant pas fourni de précisions pour cette dernière ouverture. A priori, l'espace à éclairer par la lucarne et les deux ouvertures en façade est de 33.53 m² (15.01 + 18.52). La surface éclairante doit donc être de 2.2 m². Les fenêtres en façade ayant une dimension chacune 0.79 m² (0.89 x 0.89), elles assurent un éclairage à concurrence de 1.58 m². Le solde nécessaire d'éclairage et d'aération à assurer en toiture est donc de 0.62 m². Si l'on retient comme ci-dessus la surface vitrée ouvrante, tel que figurant sur le plan " Combles, Façades NO et SE ", le Tribunal retient une surface approximative de 0.88 m² (0.8 x 1.1), ce qui excède a priori la limite précitée de 0.26 m². Dans un arrêt du 10 avril 2013 (AC.2012.0107, consid. 3 et ATF 1C_489/2013 du 6 août 2013 consid. 4), le Tribunal de céans avait cependant considéré qu'un tel dépassement (soit 0.29 m² dans le cas particulier) était insignifiant, de sorte que la Municipalité pouvait, dans son large pouvoir d'appréciation, considérer que la réglementation communale était respectée. Il en va de même dans le cas présent. Au vu de ce qui précède, ce grief est rejeté.

E. 6

Même à supposer une éventuelle irrégularité des lucarnes tel qu'exposé ci-dessus au considérant 5b, dans la mesure où les ouvertures existantes excèdent déjà les limites réglementaires précitées, il convient de rappeler que les lucarnes projetées occuperont une surface inférieure à la surface des châssis rampants existants sur le pan Sud-Ouest du toit, telle que cela résulte des calculs produits par les constructeurs. Il conviendrait alors de se référer à l'art. 80 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]. a) L'art. 80 LATC fixe le cadre des travaux autorisés concernant des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir. Il a la teneur suivante : "1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. 3 Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie." Selon la jurisprudence, l'art. 80 LATC ne s'applique en principe qu'aux bâtiments dont l'irrégularité est due à un changement postérieur de la réglementation (AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 1e/aa; AC.2007.0256 du 24 décembre 2008 consid. 3b et les références citées). Tel est le cas en l'espèce. Les transformations et agrandissements ultérieurs ne peuvent donc être autorisés qu'aux conditions de l'art. 80 al. 2 LATC, c'est-à-dire s'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, et s'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients pour le voisinage. Cette disposition n'exclut pas tous les inconvénients

que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (arrêt TF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4 ; AC.2013.0401 du 4 mars 2014; AC.2012.0258 du 22 janvier 2013; AC.2010.0327 du 26 octobre 2011 consid. 2). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3 ; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références). On précisera que les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière que dans le cadre de l'art. 39 RLATC concernant les dépendances : ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (AC.2013.0401 précité; AC.2010.0327 précité consid. 2, AC.2008.0164 du 29 juin 2009 consid. 4b/cc, AC.2008.0026 du 24 février 2009 consid. 5, AC. 2006.0322 du 9 novembre 2007 consid. 2b et les références citées). Enfin, l'art. 80 LATC est exhaustif en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif (AC.2013.0401 précité). b) Lors de l'inspection locale, les constructeurs ont rappelé que les châssis rampants existants avaient été aménagés dans les années septante lors de la réfection du bâtiment, soit bien avant l'entrée en vigueur du RPPA-AV qui date de 1996. La recourante soutient que l'art. 80 LATC ne serait pas applicable au projet litigieux qui s'apparenterait selon elle à une nouvelle construction vu l'ampleur des travaux projetés. Cette appréciation ne saurait être suivie. Le projet n'implique pas la démolition du bâtiment et une nouvelle construction mais bien sa transformation dans les volumes existants. L'art. 80 LATC est donc applicable. c) Selon l'art. 80 al. 2 LATC, les travaux ne doivent pas entraîner une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone ni une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur. En l'occurrence, l'art. 7.1 RPPA-AV poursuit un but de protection des bâtiments en limitant notamment la taille des ouvertures en toiture des bâtiments sis dans le bourg de Coppet. Cette disposition va dans le sens des recommandations de sauvegarde figurant dans la fiche ISOS de Coppet. d) Comme exposé plus haut, les lucarnes projetées occuperont une surface inférieure à la surface des châssis rampants existants sur le pan du toit correspondant. Dans ces circonstances, il y a lieu d'admettre qu'à supposer que certaines d'entre elles ne soient pas réglementaires, elles n'aggravent pas l'atteinte déjà existante à la réglementation de l'art. 7.1 RPPA-AV. On ne saurait non plus parler d'aggravation des inconvénients pour le voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. A cet égard, même à considérer que les lucarnes projetées sur le pan Sud-Ouest du toit entraînent une légère augmentation de la vue latérale depuis les combles, sur la parcelle de la recourante, celle-ci demeure très limitée. Il a en effet été constaté, lors l'inspection locale, que la façade Sud-Ouest du bâtiment des constructeurs donne sur la cour intérieure de la parcelle n° 96. La seule vue rapprochée depuis les combles litigieux sur le bâtiment de la recourante concerne la fenêtre de la salle de bains, située en façade Sud-Est dans l'angle du bâtiment de la recourante. Il ne s'agit toutefois pas d'une pièce à vivre et, en principe, les fenêtres des salles de bains peuvent au besoin être munies de verres opaques pour préserver l'intimité de ses occupants. On ne saurait ainsi considérer que la création des lucarnes projetées cause à la recourante un préjudice insupportable au sens de l'art. 80 al. 2 LATC.

E. 7

A propos des lucarnes projetées, la recourante soutient encore qu'elles ne respecteraient pas les exigences de protection du bâtiment et du site. Elle fait valoir que la fiche ISOS pour le bourg de Coppet pose des exigences particulières en matière d'ouvertures en toiture et

d'habitation des combles. a) Le village de Coppet est inscrit en tant que site d'importance régionale à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale en Suisse (ISOS), établi sur la base de l'art. 5 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), disposition qui prévoit que le Conseil fédéral établit, après avoir pris l'avis des cantons, des inventaires d'objets d'importance nationale. L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que cet objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 LPN). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle selon laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). Cette règle ne s'applique que si une tâche de la Confédération est en cause, comme l'al. 2 l'indique clairement. En cas de tâches cantonales ou communales, la protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. Les cantons et les communes ont ainsi l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation (TF 1C_188/2007 du 1^{er} avril 2009, in DEP 2009 p.509). A contrario, ces objectifs ne sont pas directement applicables lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue toutefois un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique selon l'art. 86 LATC (AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/bb; AC.2013.0175 du 10 décembre 2013 consid. 2f; AC.2010.241 du 16 novembre 2011 consid. 3c). b) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (art. 86 al. 2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372; 115 Ia 363 consid. 2c p. 366; 115 Ia 114 consid. 3d p. 118; 101 Ia 213 consid. 6a p. 221; arrêt AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution

dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; RSV 173.36; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; AC.2014.0208 précité et les références). Ainsi, le Tribunal cantonal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêts AC.2014.0208 précité consid. 4a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a et les références; AC.2013.0207 du 26 novembre 2013 consid. 3a; AC.2013.0258 du 19 novembre 2013 consid. 3a; AC.2012.0113 et AC.2011.0065 précités). c) Le bâtiment litigieux est situé dans le périmètre I de la carte figurant dans la fiche ISOS de Coppet (p. 5) qui concerne les bâtiments du Vieux-Bourg (photos 1 à 90: le bâtiment concerné figure sur la photo n° 86). Les objets situés dans ce périmètre doivent être sauvegardés en raison de leurs qualités spatiale, historique, architecturale et de leur signification (cf. p. 4 de la fiche ISOS). La fiche ISOS prévoit notamment des recommandations de sauvegarde afin d'" assurer une surveillance plus stricte dans le cas de transformations mineures: occupation des combles, par exemple se traduisant par des excroissances disproportionnées en toiture (baignoires et lucarnes) ". Le bâtiment concerné a également obtenu la note 3 au recensement architectural de la Commune de Coppet. Cette note s'applique aux bâtiments qui au niveau local méritent d'être conservés mais qui peuvent être modifiés à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié la note *3*. Les objets recensés dans cette catégorie ne sont pas de ce seul fait classés ni portés à l'inventaire cantonal mais sont placés sous la protection générale de l'art. 46 de loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et sites (LPNMS ; RVS 450.11; AC.2013.0175 et AC.2010.241 précités). d) Le SIPAL a préavisé favorablement au projet de transformation litigieux au motif que les parties vives (structure) du bâtiment seront conservées. La partie intérieure du bâtiment est sans intérêt patrimonial. Tant le SIPAL que la Municipalité estiment que les lucarnes projetées sont admissibles sous l'angle de la protection du bâtiment et du Bourg de Coppet. Cette appréciation de l'autorité municipale et de l'autorité cantonale spécialisée peut être confirmée. En effet, les lucarnes projetées sur le pan Sud-Ouest du toit seront invisibles depuis le domaine public. Seule la quatrième lucarne projetée sur le pan Nord-Ouest du toit sera visible depuis la Grand'Rue. Cette lucarne reste toutefois de dimensions acceptables pour les motifs exposés plus haut. Elle respecte les exigences de verticalité fixées à l'art. 7.1 let. d RPPA-AV qui relèvent aussi de l'esthétique du bâtiment. Elle n'est pas assimilable à une excroissance disproportionnée dénoncée par l'ISOS. Comme cela a déjà été relevé, d'autres bâtiments dans le bourg comportent des lucarnes similaires donnant également sur la Grand'Rue. Dans ces circonstances, la Municipalité était fondée à considérer qu'elle ne portait pas atteinte au bâtiment et au bourg protégé de Coppet. Ce grief est rejeté.

E. 8

La recourante estime que la mezzanine projetée au niveau des surcombles serait habitable (art. 27 RLATC). a) L'art 27 RLATC a la teneur suivante: "1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2 Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. 3 Des exceptions peuvent être consenties par

les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montage, à la condition que l'aération soit suffisante. 4 Les plans d'affectation peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et des prolongements extérieurs de celle-ci." Selon la jurisprudence, pour apprécier si un étage se prête à des fins d'habitation, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif (AC.2007.0240 du 31 décembre 2008, consid. 9a). Il convient dans un premier temps de déterminer si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (AC.2010.0356 du 27 octobre 2011 consid. 2a; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 4 ; AC.2009.0039 du 24 août 2009, consid. 5b; et les références citées ; v. également RDAF 1972 p. 275). Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité. La condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable n'est ainsi pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (AC. 2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4; AC.2007.0278 du 14 octobre 2008, consid. 6c; AC.2003.0129 du 23 décembre 2004, consid. 1a; AC.2002.0052 du 11 novembre 2002, consid. 2b). Le tribunal a jugé à plusieurs reprises qu'il n'y avait pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables (voir notamment AC.2011.0236 du 29 mai 2012 consid. 4). b) Sur le plan communal, l'art. 4.2 RPPA-AV prescrit que les combles ne peuvent être aménagés en surface habitable que dans la mesure où un éclairage naturel suffisant peut être assuré. c) En l'occurrence, au niveau des surcombles, il est prévu un espace intitulé " mezzanine-grenier " selon le plan intitulé " Mezzanine ". Cet espace constitue une annexe à l'appartement n° 3 qui se trouve au niveau des combles, auquel il sera relié par un escalier menant au séjour (cf. plan " Combles "). La mezzanine est prévue au niveau des surcombles existants. Actuellement, ces surcombles abritent un local comportant un boiler, un WC et un lavabo. Dans la mesure où il s'agit d'un niveau existant distinct de celui des combles, la mezzanine prévue ne correspond pas à un espace de prolongement de l'espace séjour au niveau des combles selon l'art. 27 al. 1 in fine RLATC. Disposant d'une hauteur maximale de 2.18 m (cf. plan " Coupe A1 "), cette mezzanine ne pourra pas servir à des fins d'habitation, même dans sa nouvelle conception projetée, mais elle pourra être utilisée à d'autres fins (placards, rangements). Son caractère habitable n'apparaît pas non plus démontré au regard de l'art. 4.2 RPPA-AV. Ce grief est en conséquence rejeté.

E. 9

La recourante se plaint de l'aménagement d'un balcon en façade Sud-Ouest du bâtiment. a) Comme exposé plus haut, les griefs relatifs aux vues sur le fonds de la parcelle n° 96 depuis le balcon litigieux n'ont pas à être examinés ici (cf. supra, consid. 1). Cela étant, ce balcon est prévu sur la limite de propriété des parcelles n° 95 et 96 (cf. plan de situation du 27 novembre 2012) et il convient d'examiner s'il peut être autorisé. b) L'art. 7.1 let. b RPPA-AV interdit les éléments de construction additionnels tels que balcons, en façade rue. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (AC.2012.0054 précité consid. 9; AC.2009.0253 du 3 août 2010 et les

références ; AC.2008.0149 du 12 août 2009 consid. 5b). Peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition communale contraire, de 1,50 m de profondeur) (AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 4d ; AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 5 et les références citées). c) En l'occurrence, le balcon projeté est prévu dans le gabarit du réduit existant. Il forme une saillie limitée à 1.07 m pour une longueur de 2.40 m et devrait remplacer au demeurant une saillie existante. Il sera entouré d'une barrière ajourée (cf. plan " Etage 1 "). Par ses dimensions et son aspect, ce balcon entre dans la catégorie des balcons pouvant être autorisés dans les espaces réglementaires selon la jurisprudence précitée. Ce grief est rejeté.

E. 10

La recourante se plaint en dernier lieu de l'absence de places de stationnement pour ce projet. a) L'art. 7.4 RPPA-AV a la teneur suivante: " - Les normes USPR s'appliquent pour déterminer les besoins en places de stationnement. La création des places de stationnement nécessaires est exigible en cas de construction nouvelle, de transformation d'un bâtiment existant ou de changement d'affectation ayant pour effet d'augmenter les besoins en places. Toutefois, la création de ces places ne pourra en aucun cas conduire à une altération de l'état actuel ou souhaitable du site. Lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de créer sur son propre fond les places de stationnement nécessaires, la Municipalité exige le versement d'une contribution compensatoire de Fr. 10000.- par place manquante. La contribution compensatoire est exigible au moment de la délivrance du permis de construire et sera affectée à la création de places de stationnement accessibles au public. Le montant perçu est restitué sans intérêt à échéance du permis de construire si celui-ci n'est pas utilisé ou à réception d'une renonciation écrite du propriétaire." b) La Municipalité estime que le projet litigieux n'augmente pas les besoins en places de stationnement dans la mesure où les sept logements prévus (trois appartements de deux pièces et 4 studios) sont inférieurs aux douze chambres d'hôtel existantes. La recourante fait valoir qu'il ne serait pas possible de se fonder sur la situation existante, compte tenu de l'importance de la transformation projetée. c) Selon l'art. 7.4 RPPA-AV, la nécessité de créer des places de stationnement en cas de transformation d'un bâtiment existant ou de changement d'affectation est limitée aux projets qui ont pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement. Cette règle n'est pas restreinte aux projets de transformation de peu d'importance. Ainsi même en cas de transformation sensible du bâtiment, il peut être tenu compte de la situation existante pour évaluer le besoin en places de stationnement supplémentaires pour le projet concerné. L'appréciation de la Municipalité qui retient une diminution des besoins, compte tenu du nombre réduit de logements prévus par rapport à la situation actuelle de l'hôtel peut être confirmée puisque le nombre de logements constitue bien une réduction par rapport à l'occupation hôtelière actuelle. Il n'y a ainsi pas lieu de remettre en question l'appréciation de la Municipalité selon laquelle le projet ne contrevient pas à l'art. 7.4 RPPA-AV. Ce grief est mal fondé.

E. 11

Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, la recourante supportera les frais de justice et les dépens en faveur de la Municipalité et des constructeurs (art. 49 al. 1 et 55 LPA-VD).