

Plan partiel d'affectation au "Château Fallot"
Addenda au plan légalisé n° 713 du 23 janvier 2004

Préavis N° 2010/26

Lausanne, le 9 juin 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le plan d'affectation au « Château Fallot » a été mis en vigueur en 2004 pour réaménager une zone de villas du plan des zones périphériques et foraines situées entre le haut du chemin de la Fauvette et la Commune de Pully. Il a réduit fortement la zone constructible entourant le Château Fallot, manoir néo-gothique, édifié en 1899 dans un site exceptionnel par son large panorama sur le Léman. Deux zones constructibles ont été conservées, une petite zone de villas dans l'angle sud-ouest en contrebas, ainsi qu'une zone pour deux grandes maisons au nord-est. C'est dans ce dernier secteur que, suite à un changement de propriétaire, il est maintenant souhaité de réaliser davantage de logements, en conservant les mêmes volumes et hauteurs maximales autorisées. Un addenda est dès lors indispensable pour faire passer le nombre de logements autorisé de cinq à dix-huit et le nombre de places de parc de quinze à quarante-quatre. Une étude de circulation a vérifié que le surplus de trafic attendu sur la route d'accès déjà réalisée est admissible en élargissant ponctuellement le passage. En garantissant le maintien des possibilités de construire du plan initial, les nouvelles dispositions de l'addenda permettent même de restreindre la zone constructible et ainsi d'augmenter l'aire de verdure devant les bâtiments, ainsi que l'échappée visuelle dont on jouit depuis la campagne de Rovéréaz.

Ce sont ces aspects positifs : garantie des mesures environnementales votées dans le plan initial et création de dix-huit logements qui ont influencé la pesée d'intérêts faite par la Municipalité pour accepter cette procédure d'addenda. Cela permettra d'offrir des logements de classe supérieure sur marché lausannois de plus en plus étroit, même dans cette catégorie.

2. Préambule

2.1 Historique

Le terme « Château Fallot » désigne un manoir érigé dans un style historiciste en 1899, du nom du propriétaire d'alors du domaine de Rovéréaz. C'est la vue privilégiée sur le Léman qui fit préférer cet emplacement à la maison de maître de Rovéréaz déjà existante à l'arrière. Aujourd'hui toute la campagne de Rovéréaz est propriété communale et encore en zone intermédiaire, à l'exception du Château Fallot et du

coteau qui l'entoure, restés en main privée. Le plan partiel d'affectation n° 713¹, mis en vigueur en 2004, a modifié la zone de villas fixée par le plan des zones périphériques et foraines de 1980 sur toute la moitié sud du site, où aurait pu s'ériger une vingtaine de constructions. C'est la vente de la partie est de la propriété Fallot qui a suscité ces changements, puisque le nouveau propriétaire a préféré renoncer à une zone de villas traditionnelle pour projeter une à deux résidences de catégorie supérieure. Ce choix restrictif et la réduction du trafic induit qu'il entraîne, a permis d'envisager un accès véhicules directement depuis le chemin de la Fauvette, à travers un cordon boisé avec défrichement et compensation. Cette route est aujourd'hui construite, mais la construction des résidences n'est plus envisagée sous la forme prévue par le PPA de 2004.

2.2 Le nouvel addenda

Ce sont des circonstances imprévues, en l'occurrence un changement de propriétaire, qui provoquent aujourd'hui une demande de révision du plan en vigueur. Alors que l'ancien voulait des logements à l'usage exclusif de sa famille, le nouveau souhaite utiliser les droits de bâtir existants pour créer trois immeubles et mettre en location dix-huit grands appartements (plus de 200 m²). Bien que le volume constructible et les hauteurs maximales du plan en vigueur soient respectés par ce nouveau projet, un amendement du PPA est indispensable pour faire passer le nombre de logements autorisés de cinq à dix-huit et adapter le nombre de places de parc autorisées. Un bénéfice objectif du changement d'implantation proposé réside dans la renonciation à la zone de constructions basses « b2 », ce qui permet de rendre 2'568 m² à l'aire de verdure aménageable qui entoure les constructions. Cette surface reportée à la surface totale constructible de la zone « B » qui est de 6'432 m², soit près du tiers, représente un argument de poids en faveur de l'addenda car il dégage encore mieux l'axe de la vue dominante depuis la propriété de Rovéréaz.

La logique du PPA de 2004 visait un exercice plutôt exceptionnel de mimétisme, faisant se construire avec un siècle de décalage, une nouvelle maison de maître à côté du « château » de 1899. L'addenda proposé par ce préavis nous ramène à une promotion immobilière d'appartements de prestige. Ce type d'offre est aussi souhaitable sur le territoire lausannois, pour conserver des contribuables intéressants, qui, sans cela, s'installent dans les communes avoisinantes. Cet argument a déjà été exposée et la Municipalité voit dans cet addenda une occasion de l'appliquer.

3. Caractéristiques du plan

Comme il est de règle dans un addenda, ce document ne contient que les éléments qui sont touchés par une modification ; pour le reste, l'ensemble des dispositions du plan N° 713 demeure inchangé et applicable. Sur le plan graphique, seule la zone B est représentée, les sous-secteurs b1 et b2 disparaissent ; b1 devient B et b2 rejoint l'aire de verdure aménageable déjà existante. L'article 1 du règlement remplace son premier paragraphe qui précise que ce plan a pour but de permettre la création de dix-huit logements dans le secteur B. La référence de l'ancien article à l'accès n'est plus nécessaire puisque la route est réalisée. La suppression des zones b1 et b2 a des répercussions formelles dans les articles 7, 8 et 9. L'augmentation du nombre de logements autorisés de cinq à dix-huit est corrigée dans les articles 1 et 7. Le remplacement du RPE par le PGA concerne les articles 5, pour le général et 18 pour les plantations ce qui permet une simplification du règlement. Le nombre de places de parc autorisées a dû, par contre, être affiné par rapport au plan N° 713. Si l'application des normes du PGA est possible pour la zone A de villas en dessous du château, pour la zone B, le nombre de 55 places n'est pas souhaitable dans ce contexte de champs et de traversée forestière. C'est pourquoi le règlement applique la norme des professionnels suisses de la route et des transports (VSS) qui préconisera un maximum de 40 places résidents, soit 2,2 places par appartement et 4 places visiteurs. Suite à une demande du service du développement territorial d'enterrer toutes les places de stationnement, sauf les quatre places visiteurs, un amendement à l'article 19 est proposé à la première conclusion.

¹ BCC, n° 2003/3

Ce compromis a été calibré par une étude de circulation, entreprise par un bureau privé et au frais du nouveau propriétaire. Ce bureau a aussi étudié les impacts sur le réseau routier proche et propose des solutions pour l'exploitation de l'accès privé jusqu'aux nouvelles constructions. La variante préconisant une largeur minimale avec trois zones de croisement a été retenue. Cela se traduit dans le règlement par l'article 17 qui élargit la largeur moyenne de 3 à 4 mètres avec des surlargeurs composées de deux bas-côtés de 0,50 m non revêtus avec trois surlargeurs ponctuelles pour les croisements. En forêt la voie de circulation doit être maintenue à 3 mètres. Le règlement renvoie à la notice technique de l'étude mentionnée pour le détail d'exécution.

4. Développement durable

Le présent addenda n'enlève rien aux objectifs atteints par le plan partiel de 2004 et que l'on rappelle ici :

- sauvegarder le patrimoine architectural et paysager du Château Fallot en concentrant les possibilités de bâtir en amont au nord-est, afin de ménager les vues sur le lac et la clairière en nature de prairie extensive ;
- accéder le plus directement aux sites constructibles sans préteriter l'avenir du plateau de Rovéréaz ;
- intégrer tout projet à la topographie en respectant les caractéristiques morphologiques du site.

L'apport positif de l'addenda sous ces aspects est aussi objectif puisque la zone b2 prévue pour des constructions basses est rendue à l'aire de verdure ce qui équivaut à près du tiers du total de la zone B. Cette mesure élargit aussi l'échappée visuelle depuis la Maison de la campagne de Rovéréaz. Sur le plan de la création de logements, le changement apporté permettra de faire passer le nombre d'appartements offerts de cinq à dix-huit. L'accès, déjà réalisé depuis le chemin de la Fauvette, ne connaîtra que des adaptations marginales à la hausse inévitable des circulations et le nombre de places de parc autorisées en surface diminue (15 à 4).

5. Règlement

Le plan est complété par le règlement suivant :

Article A But de l'addenda

Le présent addenda a pour but de modifier le statut de la zone constructible B.

Article B Modifications apportées au plan légalisé N° 713

Ci-dessous, les articles du règlement du plan légalisé N° 713 touchés par une modification, dont les dispositions légalisées apparaissent en gris et les modifications apportées par le présent addenda en noir. Pour le surplus, l'ensemble des dispositions du plan N° 713 demeure inchangé et applicable.

Article 1 But du plan

~~Le plan a pour but de créer un accès et de redéfinir les droits à bâtir permettant de réaliser une ou deux maisons principales, ainsi que des bâtiments secondaires.~~

Le présent plan a pour but de permettre la création de 18 logements dans le secteur b1 de la zone constructible B.

La concentration des droits à bâtir dans la partie nord-est du terrain permet de préserver la qualité des dégagements du Château Fallot et de maintenir la partie en aval en nature de verdure.

Article 5 Dispositions

Les dispositions du chapitre 4.5 du Plan Général d'Affectation (PGA) mis en vigueur le 26 juin 2006 ~~5 du Règlement concernant le plan d'extension (RPE)~~ et les dispositions complémentaires du présent plan (chapitre VI) sont applicables.

Article 7 Destination

~~Cette zone, composée de deux secteurs b1 et b2, est destinée à la réalisation d'une à deux maisons principales et de bâtiments secondaires.~~

Un maximum de ~~cinq~~ 18 logements est autorisé ~~sur l'ensemble de la zone constructible B.~~ Des activités sont autorisées, pour autant qu'elles ne représentent aucune gêne pour le voisinage et qu'elles se limitent à 20 % de la surface brute de plancher de chaque bâtiment.

Le secteur b2 est affecté en aire de verdure aménageable, selon les dispositions de l'article 13 ci-dessous.

Article 8 Implantation

La surface brute de plancher (SBP) totale ne peut excéder 4'000 m² ~~pour l'ensemble des secteurs b1 et b2.~~ Les salles de sport et piscines couvertes, dont une face au moins comporte des fenêtres, sont considérées comme habitables. Les locaux non habitables ne sont pas pris en compte.

~~Un bâtiment érigé dans le secteur b1 peut déborder dans le secteur b2. Toutefois, les limitations de gabarit doivent être respectées.~~

Les distances entre bâtiments et leurs dimensions en plan ne sont pas limitées. Situés sur une même parcelle, les bâtiments peuvent être reliés par les sous-sols ou par une construction légère ouverte (type pergola).

Article 9 Gabarit

En aucun point du bâtiment le chevauchement des étages habitables ne sera supérieur à trois, hormis les circulations.

Aucun élément de façade ne peut être supérieur à 9 m à la corniche ~~dans le secteur b1 et à 4,50 m dans le secteur b2.~~ En coupe, chaque retrait (attique) d'au moins 5 m par rapport au nu de la façade correspondante est un nouvel élément de façade. Un élément de façade est mesuré au point le plus défavorable du terrain aménagé.

La hauteur maximale (élévation) est limitée à 15 m ~~dans le secteur b1 et à 6,50 m dans le secteur b2.~~ Celle-ci est mesurée au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel. Cette hauteur est à considérer hors tout, c'est-à-dire au faite ou à la corniche, y compris les superstructures.

La Municipalité pourra autoriser localement un dépassement de cote pour un effet architectural (tourelle, fronton, lucarne au nu de la façade, etc.) ou pour des raisons techniques (superstructures, améliorations, isolations, énergie renouvelable, etc.)

Article 13 Aire de verdure aménageable

Cette aire est destinée aux prolongements extérieurs liés aux bâtiments, tels qu'accès, terrasses, murets, escaliers, ainsi qu'à des installations sportives de plein air. Sont autorisées des dépendances, distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, à l'exclusion de celles destinées au stationnement de véhicules.

Article 17 Accès

~~L'accès au droit du chemin de la Fauvette, figuré dans la zone de verdure, ne pourra pas être dédoublé.~~

~~Le chemin d'accès à la zone constructible B est assorti d'une procédure de défrichement/ compensation. L'exécution du défrichement est subordonnée à l'entrée en force du permis de construire de la première habitation.~~

Les voies de circulation n'excèdent pas ~~3~~ 4 mètres de largeur en moyenne. ~~Leur revêtement de surface est perméable.~~ Des surlargeurs ponctuelles composées de deux bas-côtés de 0,50 m. au maximum, notamment pour permettre le croisement des véhicules, sont admises en dehors de l'aire forestière, selon les principes décrits dans la notice technique du présent addenda.

En forêt, la voie de circulation doit être réduite à 3 mètres. La Municipalité ne peut autoriser ponctuellement qu'une seule surlargeur composée de deux bas-côtés de 0,50 m. au maximum, selon le principe décrit dans la notice technique.

Les tracés, figurant sur le plan en dehors de l'aire forestière, sont mentionnés à titre indicatif.

Article 18 Plantations

Les chapitres 3.5 et 3.6 du PGA sont applicables.

~~Le propriétaire doit planter au minimum un arbre d'essence majeure pour chaque tranche ou fraction de 500 m² de surface cadastrale de la parcelle.~~

~~On entend par arbre d'essence majeure toute espèce ou variété à moyen et grand développement pouvant atteindre une hauteur de 10 m. et plus pour la plupart, ou présentant un caractère de longévité spécifique, ou ayant une valeur dendrologique reconnue. Les sujets auront 2 m. de hauteur au moins lors de la plantation.~~

~~Les arbres existants, pour autant qu'ils soient reconnus en bonne santé, sont compris dans le nombre prescrit d'arbres à planter.~~

~~Les dispositions du titre VII ter du RPE, concernant la protection des arbres, sont applicables.~~

Article 19 Stationnement

Pour la zone constructible A, le chapitre 3.7 du PGA est applicable.

Pour la zone constructible B, le nombre de places de stationnement ~~admissible est de 15 pour la zone constructible B~~ autorisé pour voitures particulières est calculé selon les normes édictées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS). Au maximum un quart des places autorisées peut être aménagé en surface, celles-ci devant se trouver dans la zone constructible à moins de 50 mètres de l'accès principal de la zone.

L'article 66 PGA est applicable aux deux-roues motorisés. De plus, des équipements abrités, sécurisés et situés proche des entrées principales des bâtiments doivent être prévus pour les deux-roues légers à raison d'une place par pièce habitable.

Pour les bâtiments existants au Château Fallot (parcelles N° 3214 et 3925), le stationnement s'effectue dans les aires teintées en gris aux abords des bâtiments et le nombre de places pour voitures particulières est limité à 15.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Département de l'économie (DEC), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 8 juin au 7 juillet 2009. Il a suscité neuf oppositions, dont une groupée.

Conformément à la possibilité offerte à l'article 58 LATC, tous les opposants ont été invités à une séance de conciliation. Six opposants ont répondu et ont participé aux trois séances tenues. Aucun accord et retrait d'opposition n'a pu être enregistré.

6.1 Opposition de Monsieur Adolf Lüchinger, chemin de la Fauvette 90

1. Ma parcelle se trouve directement à la limite de la zone du plan partiel d'affectation N° 713 (PPA). Elle serait touchée par les effets négatifs provenant du chemin qui devra garantir la desserte de la parcelle 3739 et qui aura son débouché sur le chemin de la Fauvette. Pour cette raison je suis légitimé à m'opposer à l'addenda mis à l'enquête publique.

2. Le chemin prévu comme desserte de la parcelle 3779 suffisait dans l'année 2004 aux besoins du propriétaire qui avait acheté le terrain pour y construire sa demeure et au maximum quatre appartements pour sa famille. Après que ce projet ait été abandonné, le terrain a été racheté par un nouveau propriétaire, qui veut faire construire 18 appartements. La situation a fondamentalement changé. Ce n'est plus un cercle très limité de personnes qui doit avoir une connexion avec le réseau routier public, mais c'est tout un quartier qui doit disposer d'un accès suffisant à ce réseau. Un chemin d'une largeur moyenne de 3 m, qui ne permet pas même le croisement de deux voitures motorisées normales, ne peut pas satisfaire aux besoins de la circulation créée par la construction et l'utilisation de 18 appartements. C'est la sécurité des utilisateurs du chemin en question et aussi celle des habitants du quartier à construire (par ex. difficulté de l'accès des sapeurs-pompiers) qui sont en jeu. Il existe des principes largement reconnus de ce qu'il faut entendre sous la notion d'un accès suffisant ou d'une desserte suffisante. D'après ces principes le chemin en question ne suffit pas du tout pour la circulation qui va être créée par la construction et l'utilisation de 18 appartements sur la parcelle 3779.

En lisant la notice technique, intitulée « Etude des circulations », du bureau Transitec de novembre 2007 on remarque que les auteurs de cette étude se sont bornés à examiner, comment le projet pourrait être réalisé à l'aide du chemin existant. Ils ne se sont donc pas posé la question essentielle, c'est-à-dire si ce chemin correspond vraiment aux exigences générales d'un accès suffisant pour 18 appartements (voir par ex. Etude page 8, chiffre 4.1, dernier alinéa). Cette question reste pourtant l'objet central de la procédure actuelle et doit être jugée par les instances compétentes. Il me semble clair qu'un chemin d'une largeur moyenne de 3 m seulement ne peut pas suffire comme accès pour un tel projet.

3. Mais même si on voulait accepter le chemin de desserte comme accès suffisant pour le quartier qui devrait être construit d'après l'intention du nouveau propriétaire, il resterait un autre problème qui n'a pas été étudié : c'est celui de la sécurité du débouché du chemin de desserte sur le chemin de la Fauvette. Ce chemin forme un virage à l'endroit, où le chemin de desserte débouche sur lui. Les voitures se trouvant sur le chemin de desserte, qui veulent accéder au chemin de la Fauvette ne disposent que d'une très mauvaise visibilité en aval à cause de ce virage. Même si elles s'arrêtent complètement, une voiture montant la Fauvette n'est pas encore visible pour le conducteur sur le chemin de desserte ; elle peut s'approcher très vite et il existe un danger de collision. Des mesures de sécurité adéquates devraient être prévues. Le débouché du chemin de desserte sur le chemin de la Fauvette crée inévitablement une grande insécurité à cet endroit pour tous les voisins. Les problèmes en relation avec cette situation n'ont pas été étudiés dans l'étude technique (Etude des circulations). C'est une lacune qui doit être comblée avant la décision sur l'addenda du PPA.

Réponse

Tous les problèmes signalés ont été anticipés et étudiés, puis intégrés au suivi que gèrent les services techniques de la Ville sur tout le parcours du chemin de la Fauvette. Une étude a été effectuée par un bureau technique lausannois en 2007 avec le cahier des charges suivant :

- estimer la génération et la distribution de trafic du nouveau projet du PPA au « Château Fallot » ;
- évaluer ses impacts sur le réseau routier proche et recommander les mesures d'exploitation éventuellement nécessaires ;
- proposer la réglementation du PPA en matière d'offre en stationnement ;
- proposer des solutions d'exploitation de l'accès au projet par la route en construction qui ne permet pas le croisement.

Le périmètre de l'étude s'étend au périmètre du PPA élargi au réseau d'accès proche (chemin de la Fauvette, ainsi qu'aux débouchés sur la route d'Oron et l'avenue de Chailly). Une étude complémentaire a ensuite été consacrée au débouché du PPA sur le chemin de la Fauvette et trois variantes développées pour réaménager le domaine public.

Sur le plan général, il doit être souligné que, déjà maintenant, le chemin de la Fauvette présente un problème de vitesse excessive, par non respect de la limitation à 30 km/h, d'élargissement et de lacune de trottoir pour les piétons, enfin par de nombreux débouchés de chemins latéraux, critiques sur le plan de la visibilité. La situation créée par le futur développement du PPA « Château Fallot » n'a donc rien d'exceptionnel et l'étude technique prouve que des aménagements, certes indispensables, permettront de gérer le nouveau trafic généré sans problèmes particuliers.

Les services techniques de la Ville veilleront donc à ce que le niveau d'équipement de l'accès soit conforme aux normes habituelles, comme ils continueront d'améliorer, au gré de chantiers successifs, la sécurité et le confort des piétons sur les parties les plus critiques du chemin de la Fauvette.

6.2 Opposition de Monsieur Georges-Antoine Borel, chemin de la Fauvette 88

1. Je considère que le chemin d'accès prévu comme desserte de la parcelle 3779 n'est pas assez large pour desservir un quartier de 18 appartements. Sa connexion avec le chemin de la Fauvette est très mal située, sur un virage aigu dépourvu de visibilité. Cet état de fait implique un risque incontestable d'accident sur un chemin que les autorités ont jugé assez dangereux pour imposer une vitesse maximum de 30 km/h (qui est bien rarement respectée), et pour placer des obstacles destinés à entraver le trafic.

2. Je m'associe en tous points à l'opposition de mon voisin, Monsieur A. Lüchinger, voisin direct du chemin de desserte, dont les arguments vous sont connus.

3. Ce quartier de Lausanne est de caractère résidentiel. Le « pré Fallot » est un des rares lieux encore verts de cette ville. Il sert de but de promenade et de jogging à de nombreux citoyens, y compris des enfants. Je trouverais judicieux de le laisser en état, ou alors de le réserver à la construction de villas, plutôt que de la sacrifier en en faisant un nouveau quartier urbain.

Réponse

1. Le règlement de l'addenda adapte les dimensions de la route d'accès selon les recommandations de l'étude des circulations effectuée par un bureau privé lausannois. La connexion avec le chemin de la Fauvette, aussi évaluée par l'étude, sera aménagée en collaboration avec les services techniques de la Ville pour garantir de meilleures conditions de sécurité. Ceci doit concerner, à terme, tout le chemin de la Fauvette, car les vitesses trop élevées et le manque d'un trottoir continu nécessitent des aménagements. Cela n'ira pas sans que les riverains soient sollicités pour dégager les largeurs nécessaires, et se fera sur la durée, au gré d'ouvertures de chantiers annexes et en fonction des possibilités budgétaires.

2. Voir la réponse donnée l'opposition de M. Lüchinger (point 6.6).

3. Le « pré Fallot », propriété privée, n'est pas un parc public à disposition du quartier et n'a pas de vocation à le devenir. La Commune de Lausanne est propriétaire de toute la campagne de Rovéréaz et réserve à ce site une vocation publique qui doit encore être précisée dans l'avenir. Le plan 713 a justement renoncé à la vingtaine de villas autorisées sur le site pour concentrer les nouvelles constructions en amont, au nord est.

6.3 Opposition de Monsieur O. Cothureau, chemin de la Fauvette 30d

Opposition justifiée par mon souhait, et celui de mon épouse, de ne pas voir le quartier et la rue de la Fauvette, transformés en files ininterrompues de véhicules transitant entre le haut et le bas, augmentant le bruit, la pollution et les risques d'accidents pour nos enfants.

Pour information, il ne s'agit pas seulement de 200 passages supplémentaires par jour, pour les 18 logements du Château Fallot, mais aussi des allées-venues pour les habitants :

- Des deux immeubles prévus en face du réservoir (8 logements),
- De l'habitation prévue Fauvette côté pair sur le croisement avec l'avenue de l'Esplanade,
- De la construction prévue au niveau du numéro 24,
- Et de l'immeuble déjà en chantier au-dessus du chemin de Bochardon.

Le tout agrémenté par la réalité des dessertes journalières pour les élèves de l'école nouvelle de la Suisse romande durant l'année scolaire, et l'afflux de journalier qui utilisent le raccourci depuis le route d'Oron.

Merci de bien vouloir prendre en compte cette demande d'opposition qui me paraît cohérente avec l'intérêt de la population de Lausanne, de Chailly et de ses alentours.

Réponse

Les problèmes décrits par l'opposant sont connus et réclament des travaux et des budgets pour à la fois modérer la vitesse excessive par des aménagements de la chaussée et élargir l'espace à disposition pour réaliser un trottoir continu. Il s'agit donc d'adapter et réguler le trafic existant et une légère augmentation de celui-ci, mais non pas de bloquer toute nouvelle construction et accroissement de la population au seul bénéfice des premiers résidents. D'ailleurs, les possibilités de construire sont désormais très limitées et n'auront qu'une influence marginale sur le volume de trafic déjà existant.

6.4 Opposition de Monsieur Salvatore Di Maggio, chemin de la Fauvette 78b

Le PPA prévoyait la construction de « 1 demeure, ainsi que 4 logements » cf point 1 « Préambule ». Vouloir construire 18 logements ne contribue qu'à accroître la répercussion foncière. Lorsque le nouveau propriétaire du terrain l'a acquis il connaissait les contraintes (1 demeure et 4 logements), les trois bâtiments prévus dénaturent un site de verdure exceptionnel. Vouloir aujourd'hui changer le but du plan (art. 1) est inacceptable.

Art. 8 : Vouloir maintenir une surface au plancher de 4'000 m² alors que la partie constructible a été réduite (zone B du plan) équivaut à octroyer une augmentation du coefficient, c'est inadmissible. Il n'y a plus de limitation de gabarit ou de distance entre bâtiment là encore c'est surprenant.

Art. 9 : Eliminer la hauteur de 4,50 m de l'ancien secteur b2 n'est pas acceptable (corniche) de même les 6,50 m (élévation).

Art. 17 : Accès. L'élargissement à 4 m et création de bas côtés est inadmissible. Je m'oppose fermement à la modification de cet article. C'est une hérésie de vouloir goudronner ce chemin en pierre, sa perméabilité

actuelle est indispensable à l'élimination des eaux pluviales. Pour s'en convaincre il suffit de venir constater cette situation lors de fortes pluies.

Art. 18 : Des arbres ont été abattus, il était prévu des compensations (plantations nouvelles). Cet article doit être maintenu dans son état, je m'oppose à sa modification.

Art. 19 : Pour le Château Fallot, habité par une famille, le nombre de place est de 15 dans ce projet de 18 logements des problèmes de stationnement sont à attendre.

Je suis d'avis de maintenir, sans modification le PPA N° 713 du 23.01.2004.

Réponse

L'article 7 du règlement du PPA N° 713 stipule « qu'un maximum de cinq logements est autorisé sur l'ensemble de la zone constructible B et que cette zone est destinée à la réalisation d'une à deux maisons principales et de bâtiments secondaires ». Aucun article ne précise le nombre de bâtiments total. Il est donc faux de dire que l'on passe d'un bâtiment à trois et que cela dénature le site, puisque la surface brute de plancher totale (4000 m²) reste la même, ainsi que les gabarits maximaux. On comprend dès lors mal l'accusation de spéculation immobilière puisque le nouvel acheteur n'a pas obtenu plus de m² constructibles supplémentaires et réduit même l'emprise des bâtiments en renonçant à la zone b2.

Art. 8 : On laissera ouverte la question de savoir s'il est préférable de réserver ce site exceptionnel à cinq logements plutôt qu'à dix-huit. L'urbaniste constate que la même surface à disposition est utilisée plus rationnellement et la Ville se réjouit d'accueillir des contribuables certainement intéressants.

Art. 9 : La suppression de la zone B1 constructible se fait au bénéfice de l'aire de verdure et des vues plongeantes depuis la campagne de Rovéréaz. Le plan de 2004 n'a jamais prescrit plus qu'une limitation des hauteurs des façades et des faîtes qui ont été conservés par l'addenda. On ne comprend pas les raisons qui justifieraient de garder des règles pour les constructions basses d'une zone qui est supprimée.

Art. 17 : Le nouveau règlement ne parle pas de goudronnage, mais il n'est pas réaliste de penser qu'un revêtement perméable traditionnel va supporter le trafic estimé et encore offrir des conditions de confort et de sécurité acceptable pour les piétons et les deux roues. Ce même souci justifie l'élargissement de trois à quatre mètres, qui ne demande pas de défrichage supplémentaire puisqu'il n'est pas admis en forêt.

Art. 18 : Cet article concernant les plantations, a été adapté au remplacement du RPE par le PGA intervenu entre-temps qui d'une part reprend l'intégralité des exigences du PPA N° 713 et d'autre part, exige l'aménagement de places de jeux indispensables au vu de l'augmentation du nombre de logements.

5. Art. 19 : Pour le Château Fallot, le PPA N° 713 prévoit une possibilité d'évolution de cette demeure avec une marge sur le nombre de places de parc. Pour le secteur B, l'application des normes permettent d'adapter le nombre de places selon les projets retenus, le total étant de quarante-quatre places pour dix-huit logements, alors qu'il aurait dépassé la cinquantaine en appliquant le PGA.

6.5 Opposition de Madame Sophie Zbaeren, chemin de Rovéréaz 26

Je souhaite me joindre aux arguments de M. Di Maggio. Je trouverais particulièrement regrettable de dénaturer un tel endroit au nom du profit de promoteurs sans scrupules. Je soutiens chacun des points évoqués par M. Di Maggio.

Réponse

Voir la réponse donnée l'opposition de M. Di Maggio (point 6.3).

6.6 Opposition de Monsieur Alain Dessarps, chemin de la Chaumière 18

Vouloir s'imposer un addenda d'une telle outrecuidance, quelque cinq ans et demi après la légalisation d'un PPA, relève tout simplement de l'indécence caractérisée.

L'analyse de Monsieur Di Maggio étant particulièrement opportune, je m'y rallie sans concession et m'oppose au dit addenda.

Réponse

1. Pour en rester aux critères objectifs du respect du principe de la sécurité du droit et de l'intérêt public qui seuls sont en jeu ici ; les modifications apportées par l'addenda ont été jugées suffisamment mineures, pour autoriser la procédure de l'addenda puisque les possibilités de construire ne sont pas concernées, ni dans leur affectation ou leur volume, mais seulement redistribuées sur un nombre différent de logements.

2. Voir la réponse donnée l'opposition de M. Di Maggio (point 6.3).

6.7 Opposition groupée de Mme Laura Mulcahy, chemin de la Fauvette 69 – M. et Mme Jérémey McTeague, chemin de la Fauvette 71A – M. Serge Zwissig et Mme Francine Fenner, chemin de la Fauvette 71B

Suite à l'enquête publique, nous les soussignés propriétaires des numéros 69, 71A et 71B chemin de la Fauvette faisons opposition à la construction de 18 logements au lieu de 5 maisons originalement à cause de l'augmentation de trafic que cela va engendrer et plus particulièrement à cause de la sécurité qui ne pourra pas être respectée dans le carrefour d'accès aux logements. Nous sommes aussi opposés à la situation et à l'aménagement de l'accès au terrain. Nous sommes directement concernés, car l'accès prévu est situé directement en face de notre cour où nous garons nos véhicules et qui donne sur le chemin de la Fauvette. Cela implique des problèmes de sécurité, d'hygiène et d'esthétique (situation des poubelles, odeurs), et aussi d'éventuels dommages à notre cour.

- Sécurité : selon l'Etude des circulations de novembre 2007, préparée par le bureau Transitec, l'augmentation du nombre de logements implique 200 voitures de plus chaque jour qui sortent et entrent dans un des endroits les plus dangereux du chemin de la Fauvette se situant à côté d'un virage en pente, sans visibilité. Cela représente un réel danger pas seulement pour les voitures qui montent et descendent le chemin, mais surtout pour les piétons qui transitent par le chemin de la Fauvette sans trottoir et dont l'étroitesse du chemin fait que, lorsque deux véhicules se croisent, ils sont obligés d'empiéter la zone piétonne. Ce danger nous touche directement pour l'accès à notre cour. Il y a déjà deux miroirs mais ils ne facilitent pas toujours la sortie sans grande visibilité. D'autre part la vitesse de 30 km dans le chemin est rarement respectée, les traces de freinage sur plusieurs mètres devant notre cour en atteste.

- L'étude des circulations a évalué « les impacts au niveau du trafic généré par le projet sur le réseau routier local », mais elle ignore le « carrefour » d'accès au chemin de la Fauvette qui est inadapté pour les véhicules et les piétons ainsi que l'accès à notre cour. Pour les voitures qui montent la Fauvette et tournent pour accéder au « Château Fallot », le virage est d'un angle très aigu et il est difficile à effectuer avec une voiture moyenne, sans parler des grandes 4x4. L'étude prouve que l'effet de l'augmentation de trafic lié au projet « n'aura... qu'un impact très faible sur les charges de trafic observées sur le réseau routier environnant », même si au carrefour Fauvette/Chailly il y a « un état proche de la saturation », mais cette étude de traite pas de la sécurité. Il y a trois angles morts dans la rue qui représentent déjà un danger pour les piétons, et le trafic additionnel va en aggraver la situation.

- *Poubelles : selon le plan actuel, les poubelles pour les 18 logements seront placées directement en face de notre cour et donc très visibles quand nous arrivons et partons, plus particulièrement depuis la cuisine du numéro 69. En outre l'aspect peu esthétique, les poubelles peuvent attirer la vermine et les charognards (renards, corbeaux etc.) et dégager des odeurs peu agréables pour les terrasses avoisinantes et présentent aussi un risque pour la santé. Souvent quand les gens doivent mettre leurs déchets dans un endroit qui est éloigné de leur propriété, ils ne le font pas aussi soigneusement que si les poubelles le sont à côté. Ne serait-il pas plus pratique et hygiénique de mettre les poubelles plus proches des logements, il y a sûrement de la place ?*

- *Eventuels dommages à notre cour : vu l'angle aigu pour accéder au terrain, surtout pendant la phase de construction, il se peut que les poids lourds devront tourner sur notre cour, ce qui peut l'endommager. Nous vous demandons, donc, d'en faire un constat de l'état avant de commencer les travaux afin que vous puissiez réparer des dommages éventuels.*

Outre nos remarques citées en dessus, nous aimerions noter qu'au vu de l'augmentation de la circulation dans le chemin de la Fauvette, cela produira une nuisance sonore et réduira la tranquillité de nos maisons (surtout le numéro 69).

Pour récapituler notre opposition, nous vous demandons de :

- 1. Respecter les normes du plan d'affectation N° 713 du 23 janvier 2004, à cause de l'augmentation de trafic que le nouveau plan va engendrer.*
- 2. Faire une étude complémentaire sur l'impact direct de l'augmentation de la circulation autour de notre entrée et sur le « carrefour » du chemin d'accès au « Château Fallot », y compris pour la sécurité des piétons et des véhicules (p. ex. construction d'un trottoir et réaménagement du carrefour).*
- 3. Faire une étude pour considérer l'impact sur la sécurité le long du chemin de la Fauvette vu l'augmentation de 200 voitures par jour.*
- 4. Rajouter des rappels de limitation de vitesse à 30 km/h dans le chemin de la Fauvette, et effectuer de temps en temps les contrôles radars.*
- 5. Retravailler le placement des poubelles, p. ex. les mettant plus proche aux 18 logements qui vont les utiliser, en tout cas assurant qu'elles seront complètement hors vue depuis nos maisons et bien sécurisées afin d'éviter des risques de santé et d'odeurs.*
- 6. Faire un constat de l'état de notre cour avant que la construction ne commence et s'engager de réparer les éventuels dommages.*

Réponse

Les réponses déjà données aux oppositions précédentes sur les mêmes aspects sont valables pour la présente opposition. Les demandes précises présentées en conclusions reçoivent les commentaires suivants :

1. Il n'existe aucune raison réglementaire ou urbanistique de refuser l'évolution contenue dans l'addenda au plan N° 713. L'étude de circulation montre que le surplus de trafic est estimé à moins de 10% du trafic existant sur le chemin de la Fauvette ; son impact est qualifié de « très faible » sur le réseau routier environnant.
2. Cette étude a été faite. Sur le domaine public, trois variantes d'aménagement permettent de ralentir le trafic. La solution préconisée sera intégrée dans l'étude en cours sur le réaménagement d'ensemble du chemin de la Fauvette. Par ailleurs, le débouché depuis le PPA sera élargi en fonction des manœuvres autorisées et des priorités données.

3. Pour faire mieux respecter les limites prescrites, des aménagements sont prévus en parallèle avec l'intention d'offrir un trottoir continu. Ce programme se justifie déjà aujourd'hui en tenant compte de la situation actuelle, créée par le trafic riverain découlant du recours quasi exclusif aux véhicules individuels pour la mobilité du quartier. Comme déjà expliqué l'apport du projet du PPA « Château Fallot » est marginal à un problème préexistant.

4. Les services de la Ville suivent la situation du chemin de la Fauvette mais la disponibilité des budgets nécessaires ne peut se faire que dans le temps ; car seules des mesures de « tranquillisation » du trafic par des aménagements au sol sont réellement efficaces.

Les bornes de limitation de vitesse à 30 km/h seront déplacées en fonction de l'étude en cours. Les contrôles radars sont effectués régulièrement. En 2008, 85% de véhicules roulaient à la descente en dessous de 38 km/h, contre 31 km/h à la montée, alors qu'il existe une limite générale de 30 km/h. Mais pour faire mieux respecter les limites prescrites, les aménagements ne peuvent être réalisés que dans le temps et selon les disponibilités des budgets nécessaires.

5. Il est de règle que ces dispositifs se trouvent à l'entrée des chemins privés, à la limite du domaine public, où reste le véhicule d'évacuation des ordures. Ce type d'aménagement est courant, il est camouflé dans un enclos paysagé et pourra s'implanter sans problème particulier au débouché sur le chemin de la Fauvette.

6. Il est d'usage que l'entreprise responsable des constructions procède à un constat d'état des lieux avant le début des travaux et à la fin du chantier pour établir les dédommagements éventuels compensant des dégradations.

6.8 Opposition du Mouvement pour la Défense de Lausanne, par son président Monsieur Eric Magnin

Le Mouvement pour la Défense de Lausanne a examiné avec attention le dossier susmentionné et s'oppose fermement à ces modifications importantes du PPA n° 713 légalisé le 23 janvier 2004.

1. Les conditions de révision du PPA n° 713 selon l'article 63 de la LATC ne sont pas remplies. Un délai de 5 ans n'est pas suffisant pour envisager des modifications majeures par un addenda. Le but du plan dans son article premier n'est plus le même, ni comparable.

2. La modification des articles manque de clarté. Elle envoie systématiquement à ceux du PGA. Ceux-ci devraient simplement figurer dans le règlement pour faciliter la lecture et la compréhension. Exemple art 5. Le point 4.5 : Zone mixte de faible densité...etc. Les chapitres ne figurent plus dans ce document.

3. Modifications auxquelles nous nous opposons :

- art. 1/7 on passe de une ou deux habitations principales avec un maximum de 5 logements à 18 logements.
- art. 8 ... les dimensions en plan d'un bâtiment ne sont pas limitées. C'est contraire à la zone mixte de faible densité.
- art. 9... les superstructures sont comprises dans la hauteur de 15.0 mètres.
- art. 13... pas d'accès dans le périmètre des aires de verdure aménageables.
- art. 17... maintenir les articles précédents du PPA. Dont la procédure de défrichement ainsi que la largeur du chemin à 3.0 mètres sur tout son tracé, pas à 5.0 mètres.
- art. 19... le nombre de place de stationnement doit être limité à 15.

4. Ces nombreuses modifications prévues dans l'addenda au PPA 713 porteraient une atteinte majeure en terme de qualité de cadre de vie dans le secteur concerné.

Fortes augmentations de pollutions de l'air et du bruit, atteinte importante à la zone forestière.

Pour toutes ces raisons nous invitons la Municipalité à renoncer à cet addenda.

Réponse

1. Dans une pesée globale des intérêts, l'autorité a jugé que les modifications apportées par l'addenda sont suffisamment mineures pour autoriser la procédure de l'addenda. En effet, elles concernent essentiellement la suppression de l'indication qu'il s'agit d'une ou deux maisons principales et de bâtiments secondaires et du passage du nombre de logements de cinq à dix-huit. Des modifications majeures auraient-elles modifié la surface totale constructible, l'affectation, les hauteurs admissibles, ou l'aire constructible ? Le fait que, à l'initiative du propriétaire, la zone basse constructible de 2'568 m² soit rendue à l'aire de verdure ne devait pas susciter de contestation non plus.
2. Cette façon de procéder est fréquente lors d'addenda à un PPA. Elle évite d'allonger inutilement le document lui-même. Les chapitres qui ne figurent pas sur le document n'ont simplement pas été modifiés.
3. art. 1/7 : L'accroissement du nombre de logements n'a pas d'incidence sur la surface brute de plancher totale qui reste à 4'000 m². La zone constructible diminue au profit de l'aire de verdure.
 - art. 8 : Les dimensions en plan n'étaient déjà pas limitées sur le PPA N°713 et aucune raison objective nécessite de modifier cette disposition. Par ailleurs, la zone B n'a pas de lien ou de similitude avec la zone mixte de faible densité.
 - art. 9 : La disposition restrictive préexistait déjà dans le PPA 713 et demeure dans la généralité de l'article au troisième alinéa ; elle ne peut être levée que pour des raisons techniques spécifiques.
 - art. 13 : Cela est rendu souhaitable suite à la volonté, introduite par un amendement, de placer toutes les places des résidents au sous-sol, pour éviter des trémies d'accès démesurées depuis les hauts du terrain.
 - art. 17 : La procédure de défrichement est terminée. Un permis de construire a été délivré, mais la construction n'a pas été exécutée. Une étude technique d'un bureau privé a démontré la nécessité d'adapter modestement (de 3 à 4 m) la route d'accès en dehors de la forêt pour garantir le confort et la sécurité aux piétons et aux deux-roues.
 - art. 19 : Le nombre de places de parc autorisées a été adapté à l'augmentation du nombre de logements dans un site non desservi par des transports publics.
4. La zone forestière n'est pas concernée par l'addenda. L'abandon de la zone b1 éloigne les constructions du bois du Riolet en face.

6.9 Opposition de Pro Natura Vaud par sa vice-présidente Nicole Graber et son secrétaire exécutif Michel Bongard.

Il convient de relever que les diverses échappées visuelles sont préservées. Mais la densification prévue par cet addenda est importante et implique des impacts nouveaux.

Le nombre de places de stationnement sera porté, selon les normes VSS à 44 places ce qui est largement supérieur aux 15 places du PPA actuellement en vigueur. Cette augmentation (3 fois plus) engendrera une circulation automobile conséquente. Nous ne sommes pas favorables à ce que la largeur autorisée de l'accès soit portée de 3 à 4 mètres, sachant que des surlargeurs ponctuelles de 50 centimètres seront possibles. A notre sens, le caractère champêtre du PPA ne doit pas être sacrifié et le charme des lieux doit être maintenu par quelques contraintes, dont l'étroitesse du passage à travers le cordon forestier.

A ce dernier titre, nous souhaitons être informés au sujet de l'autorisation de défricher octroyée et des compensations effectuées lors de la construction de la desserte en 2006.

Nous tenons à rappeler que lors de l'enquête publique relative au PPA qui s'était déroulée du 23 avril au 22 mai 2003, Pro Natura Vaud avait émis des remarques notamment au sujet de la préservation d'une prairie maigre située en aval des droits à bâtir. La Municipalité avait répondu qu'elle n'envisageait pas de prendre des mesures particulières pour préserver ces valeurs naturelles.

Or, le présent addenda prévoit une densification conséquente en octroyant des droits de bâtir supplémentaires, largement supérieurs à ceux qui prévalent dans le PPA en vigueur. L'impact que provoquera cette nouvelle planification sur la nature (paysage, flore et faune) est bien plus important. Il doit être dûment compensé afin d'établir un bilan équilibré sur le plan environnemental. L'addenda, tel que mis à l'enquête, ne prévoit rien à ce sujet.

Nous demandons qu'un cadre réglementaire soit défini pour assurer autant que possible la préservation du site, tant que le secteur à construire et que dans les abords qui subiront une pression plus importante. Les qualités floristiques et faunistiques du site ne peuvent être maintenues que par une gestion appropriée.

Parmi les prescriptions que devrait contenir l'addenda au PPA, nous suggérons :

- une réglementation précise sur les aménagements extérieurs (plantes indigènes conformes à la station, mise en place de sols favorisant une flore des milieux séchards) ;*
- une limitation des surfaces imperméables, notamment en ce qui concerne les accès et les surfaces des stationnement des véhicules (la desserte traversant le cordon forestier devrait avoir un revêtement perméable).*

Pro Natura Vaud, représentant également Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature, demande que des compensations soient définies en faveur de la flore et de la faune et forme opposition à l'addenda tel que mis à l'enquête publique.

Cette opposition est fondée sur les lois et règlements protégeant le paysage, la nature, la faune et la flore.

Réponse

1. Il est inévitable d'octroyer des places de parc dans ce site très éloigné d'une ligne de transports publics. Si l'on veut cependant encourager la mobilité douce (marche, deux-roues) l'étude technique indépendante a montré qu'il est indispensable d'élargir l'accès pour un minimum de sécurité et de confort.

2. Le délai pour les reboisements est fixé au 31 décembre 2012 selon l'autorisation de défrichement du SFFN datée du 7 janvier 2004. En ce qui concerne les défrichements temporaires, les parcelles n° 3925 et n° 3779 en bordure de la nouvelle route doivent être reboisées naturellement. A ce jour, le processus de reboisement naturel est en bonne voie.

Pour les défrichements définitifs, deux parcelles sont concernées.

Parcelle n° 3437 ; la surface est actuellement en friche et les essences pionnières sont en cours d'installation. Il s'agira de compléter les trous par la plantation des essences prévues dans le dossier de défrichement-reboisement du bureau Xylon de février 2003 soit : érable champêtre, chêne pédonculé, tilleul et buissons.

Parcelle n° 3822 (compensation qualitative), le cordon boisé est entretenu et soigné de manière à atteindre les objectifs fixés. L'inspecteur des forêts se prononcera en temps voulu sur l'atteinte des objectifs fixés.

Dans le cadre des autres mesures compensatoires, une haie de charmilles doit être plantée le long du nouveau tracé. Cette mesure n'est pas encore réalisée.

3. L'addenda n'amène pas de densification conséquente et ni de droits de bâtir supplémentaires ; au contraire, 2'568 m² de la zone constructible b2 sont rendus à l'aire de verdure aménageable, ce qui éloigne les bâtiments de la forêt du Riolet et accroît les dégagements visuels depuis la campagne de Rovéréaz. L'addenda ne justifie donc pas de compensations particulières.

4. Les articles 14 aire de verdure, 15 aire buissonnante, 16 aire forestière, adaptés quand nécessaire aux dernières normes du PGA, veillent au respect de l'environnement naturel de ce site et à un certain reboisement. Les articles conventionnels sont adaptés à leur usage dans le contexte d'une ville ; rien ne justifie de faire du coteau du Château Fallot une réserve naturelle avec un statut spécial. Il sert d'ailleurs encore de pré de pacage pour les génisses de la ferme communale de Rovéréaz.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2010/26 de la Municipalité, du 9 juin 2010 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation au « Château Fallot », addenda au plan légalisé N° 713 du 23 janvier 2004 ; avec l'amendement suivant à l'article 19, stationnement, deuxième alinéa au lieu de « Au maximum un quart des places autorisées peut être aménagé en surface, (...) » « Elles doivent être essentiellement souterraines. Le stationnement non couvert en surface est limité aux places visiteurs, (...) » ;
2. de radier du plan partiel d'affectation au « Château Fallot », N° 713 légalisé le 23 janvier 2004 les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au présent projet ;
3. d'approuver les réponses de la Municipalité aux 9 oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
4. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre xxx des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;

7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Philippe Meystre