

## 5. LE TERRITOIRE RURAL

---

### 5.1 Diagnostic

L'évolution des différents types d'utilisation du sol sur la période 1980 - 1992 est révélatrice de la dégradation inquiétante du territoire rural montreusien : durant cette période, les surfaces agricoles ont diminué de 7 % environ (- 65 ha), la forêt a gagné 23 ha (+1.4 %) et l'urbanisation s'est accrue de 63 ha (+ 12.2 %), tandis que les surfaces improductives ont régressé de 8.3 % (- 21 ha)<sup>1</sup>. Les surfaces d'alpage n'ayant pas bougé, il apparaît donc clairement que ce sont les milieux ouverts, principalement dans les parties basses de la commune, qui ont payé un lourd tribut (disparition probable d'au moins 80 ha au profit de l'urbanisation et de la forêt).

Au préalable un constat s'impose : contrairement au passé où le territoire communal était utilisé "verticalement", c'est-à-dire que les relations amont - aval liées à l'exploitation du sol (le vigneron était souvent aussi éleveur ou bûcheron) ou aux déplacements (par exemple la route de Jaman) étaient courantes, le territoire est aujourd'hui scindé en deux parties avec d'une part, le territoire urbanisé et les axes horizontaux qui le traversent et d'autre part, le territoire rural, perçu comme un espace récréatif, relativement préservé des méfaits de l'urbanisation mais quelque peu à l'écart.

En fait, le territoire rural de Montreux est peut-être plus qu'ailleurs un espace multifonctionnel caractérisé par une **forte interdépendance de la géographie, de l'économie et de la société**. Par exemple, le territoire rural occupe des terrains d'altitude sur lesquels s'exercent des activités agricoles de type pastoral mais ces terrains sont aussi considérés comme espace de détente pour la pratique d'activités de plein air. **Il y a donc lieu de concilier les différentes activités qui s'y déroulent et ses intérêts parfois contradictoires, ce qui signifie que l'aménagement, qu'il soit d'ordre touristique, agricole ou paysager, doit être réfléchi dans un cadre global.**

---

<sup>1</sup> A titre de comparaison, la moyenne cantonale est la suivante : surfaces agricoles - 2.7 %, surfaces boisées + 0.7 %, surfaces urbanisées + 14 % et surfaces improductives - 0.4 %.

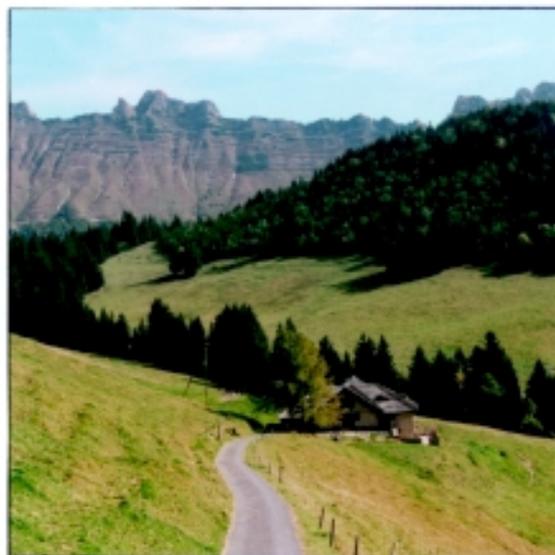
### 5.2 Objectifs

- Reconnaître les différentes composantes du territoire rural et tenter d'assurer un meilleur équilibre entre les intérêts en présence, en particulier assurer la compatibilité des exploitations avec les contraintes touristiques, environnementales et paysagères.
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles viables; favoriser leur évolution et leur diversification en accord avec les principes de la nouvelle politique agricole.
- Préserver le patrimoine naturel et paysager notamment aux abords des localités, de manière à atténuer les conséquences néfastes du développement (Glion, Caux, Les Avants).
- Limiter le développement de l'urbanisation dans les hauts de la commune et gérer efficacement l'évolution du bâti existant.
- Protéger les espaces naturels de valeur et renforcer les réseaux écologiques. Ce faisant, prendre également en compte les aspects régionaux.
- Maintenir l'identité et la lisibilité du paysage rural traditionnel en préservant ses éléments naturels et culturels structurants.
- Conserver et valoriser les prairies à narcisses comme élément emblématique et identitaire du patrimoine montreusien, ainsi que comme source de diversification pour l'agriculture et le tourisme.

### 5.3 Principes d'aménagement (voir plans ci-après)

- Clarifier le statut du sol dans les zones de construction et définir des limites à l'urbanisation.
- Déterminer les conditions de transformation des constructions foraines sur la base de critères adaptés aux circonstances et aux lieux (affectation, équipement, principes architecturaux, aménagements extérieurs, volumétries, etc.).
- Promouvoir une gestion différenciée des milieux selon leur valeur et leur potentiel écologique.

- Soutenir l'agriculture par la protection des parcelles précieuses pour l'agriculture, par la mise à disposition de terrains et bâtiments et par la possibilité offerte d'activités complémentaires (notamment activités touristiques).
- Encourager les pratiques agricoles basées sur la mise en valeur de produits de qualité propres à la région (produits du terroir) et privilégier les formes d'exploitation (agricole, sylvicole, touristique) répondant aux critères du développement durable.
- Développer une stratégie régionale coordonnée en matière de gestion du patrimoine naturel et paysager.
- Encourager la (re)découverte des paysages montreuysiens. Informer et sensibiliser le public et les autorités à la richesse du patrimoine naturel et paysager de la commune (en appliquant l'adage selon lequel on ne respecte que ce que l'on connaît).
- Maintenir, voire améliorer la valeur naturelle des embouchures des rivières dans le lac (Baye de Clarens, Baye de Montreux, la Veraye).
- Conserver les derniers tronçons plus ou moins naturels des ruisseaux de la partie inférieure de la commune comme biotopes et axes d'échange.
- Intégrer l'examen de mesures en faveur de la nature dans les études sectorielles (PQ, PDL, etc.). D'une manière générale, assurer une compensation suffisante ou un remplacement adéquat si une atteinte à l'élément ou un biotope de valeur ne peut pas être évitée.
- Compléter et préciser les données relatives aux valeurs naturelles et paysagères sur le territoire rural, afin de disposer d'un instrument fiable pour la planification des projets, la gestion du territoire et l'information des propriétaires, des exploitants, des autorités et du public.
- Dans le cadre des travaux de planification et d'exploitation des forêts, veiller au respect des impératifs de la protection de la nature et du paysage ainsi que de la biodiversité, tels que demandés par la nouvelle loi fédérale sur les forêts.
- Préconiser les aménagements naturels avec priorité aux plantes indigènes adaptées à la station.



# TERRITOIRE RURAL VOCATIONS PREPONDERANTES

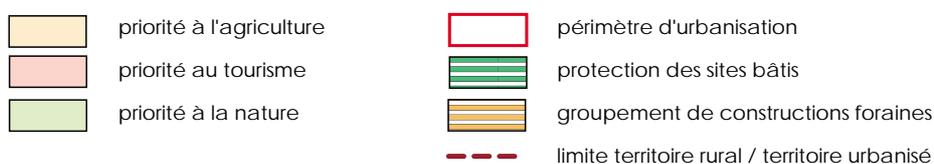
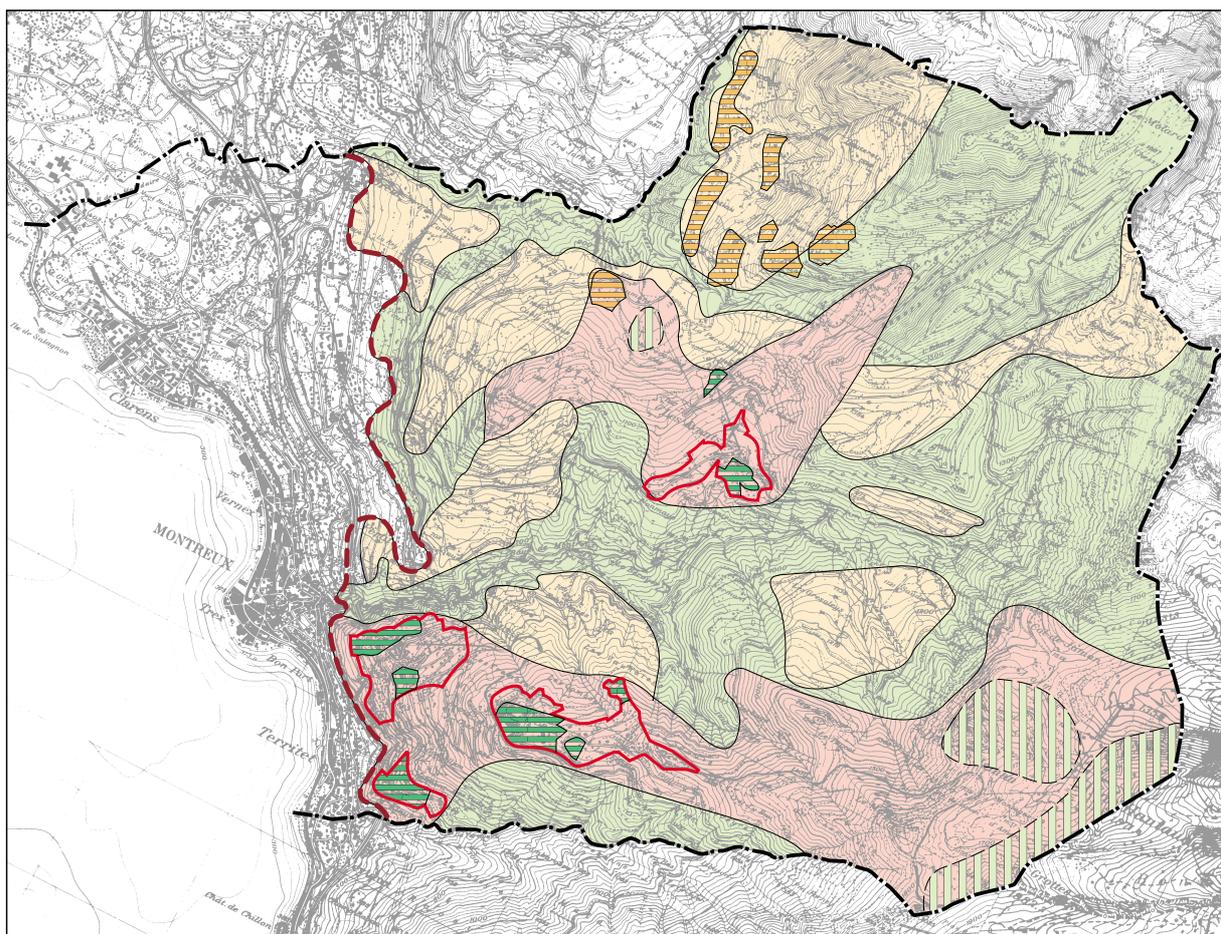
ECHELLE 1:50'000



Le plan des **vocations prépondérantes** ne signifie pas que telle ou telle partie du territoire est affectée à un usage précis. Nous savons déjà que la fonction de production végétale ou animale n'est pas la seule vocation du territoire rural et que celui-ci joue un rôle important pour la détente et le tourisme aussi bien que pour l'équilibre biologique ou la mise en valeur du paysage.

**La multifonctionnalité de l'espace agricole est donc évidente mais ce territoire n'est pas non plus un fourre-tout.**

La prétention de ce plan est de mettre en évidence les **usages dominants**, dans le but de définir une stratégie d'aménagement qui favorise telle ou telle forme d'intervention en fonction de la vocation.



# PLAN DIRECTEUR COMMUNAL SCHEMA DIRECTEUR DU TERRITOIRE RURAL



ECHELLE 1:25'000

## AGRICULTURE

-  prairies, cultures (SAU)
-  pâturages d'altitude (estivage)
-  principaux bâtiments agricoles en activité

## FORET

-  surfaces boisées

## ELEMENTS NATURELS DE VALEUR A PRESERVER

-  pelouse et lande d'altitude
-  falaise, paroi et pente rocheuse, éboulis
-  marais, zone humide
-  prairie sèche / maigre en friche
-  cours d'eau naturel ou proche de l'état naturel
-  corridor biologique et paysager
-  prairie à narcisses

## SECTEURS DE PROTECTION

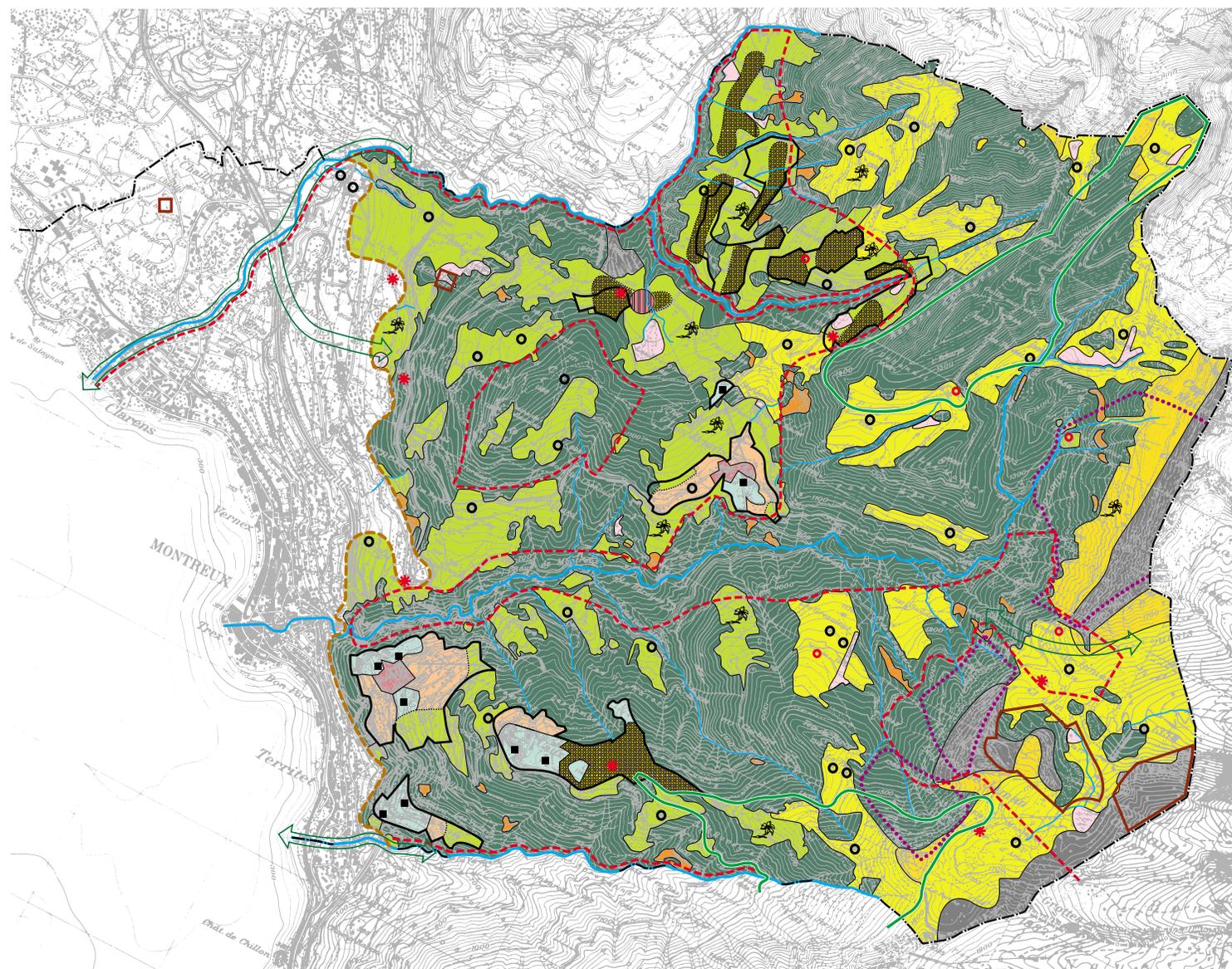
-  secteur faisant l'objet d'une protection (réserve de faune/ réserve naturelle LVPN, LSPN)
-  secteur à protéger pour ses qualités naturelles et paysagères (objet IMNS)
-  secteur de protection contre les avalanches

## URBANISATION, CONSTRUCTIONS

-  limite territoire rural / territoire urbanisé
-  périmètre des zones de construction légales (y compris zones intermédiaires)
-  centre de localité / centralité à créer ou renforcer
-  villas
-  aire favorable au regroupement de résidences d'agrément (typologie de montagne)
-  édifice remarquable (grands hôtels fin XIXème)
-  site non bâti ou faiblement bâti à vocation paysagère existant / à créer

## EQUIPEMENTS TOURISTIQUES (tourisme rural)

-  refuge, cabane
-  auberge
- autres équipements : voir schéma directeur du tourisme



## 5.4 Commentaires et recommandations

### 1. L'urbanisation et les constructions

Autrefois hameaux ruraux, voire simples pâturages avec quelques fermes isolées, Glion, Caux et les Avants sont devenues à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle des stations touristiques réputées. Reliées à Montreux-centre par chemin de fer, pourvues de grands hôtels, de résidences secondaires et d'équipements sportifs (luge, ski), ces stations se sont développées rapidement jusqu'au coup de frein brutal des années 1914 - 1918 qui marquent le début d'un certain déclin de l'Hôtellerie de prestige. Cependant, ces stations ont continué à évoluer, notamment par le développement anarchique des résidences secondaires, villas et chalets, qui ont largement contribué à détériorer les sites. C'est d'ailleurs plus le traitement des espaces extérieurs, cloisonnés avec force haies, talus et barrières que l'architecture qui est en cause. Par ailleurs, la création de garages et parkings en lieu et place des espaces verts dans le secteur de la gare des Avants a également contribué à une certaine dégradation des qualités spatiales.

Malgré ces atteintes, ces stations ont conservé de nombreux atouts tels que leurs sites remarquables, des témoins architecturaux d'une époque glorieuse qui ont pu maintenir une rentabilité par des adaptations / reconversions habiles et des équipements (gare, commerces, écoles aux Avants et Glion) qui permettent d'assurer une certaine qualité de vie à leurs habitants.

Saumont, le Vallon de Villard et le Vallon d'Orgevaux ne bénéficient pas des mêmes structures. L'habitat y est plus dispersé et en dehors de quelques fermes encore en activité, ce sont les résidences secondaires qui dominent (on remarque toutefois que de plus en plus de gens y habitent à l'année). Ici aussi, la dispersion des constructions sur les anciens pâturages a considérablement modifié les composantes du paysage.

Le statut du sol des localités des Avants, de Glion et de Caux est réglé par des zones "ordinaires" telles que zone village, zone de préservation des sites, notamment autour des grands hôtels, zone d'utilité publique, zone de résidence d'agrément, etc. Les autres entités telles que Saumont, la Côte à Tavel, Prés de Billens, les vallons de Villard et d'Orgevaux ainsi que la périphérie de

Glion et des Avants sont régies par un statut de zone intermédiaire avec ou sans péréquation qui sont temporairement inconstructibles et dont le développement est conditionné par l'adoption d'un PQ ou d'un PPA. Par ailleurs un plan d'intention, approuvé par la Municipalité en 1993, définit des étapes de réalisation pour les vallons de Villard et d'Orgevaux. Si les zones à péréquation permettent de regrouper les constructions dans des secteurs bien définis afin de libérer des surfaces agricoles viables. Le plus souvent, **les zones intermédiaires ordinaires, telles qu'elles sont définies, sont trop importantes et laissent présager des atteintes irrémédiables aux sites.** Un relief mal adapté à l'exploitation agricole, une faible capacité productive tout comme la présence d'équipements ou de constructions isolées sur le site ne sauraient justifier un classement en zone à bâtir. **Seuls quelques sites particuliers tels que Saumont ou Côte à Tavel présentent des conditions favorables à un certain développement (accessibilité, services, contexte bâti et naturel, état de la planification). En dehors de ces cas, l'extension des aires urbanisables n'est pas souhaitable à l'heure actuelle.**

Par ailleurs, un certain nombre de constructions sont situées hors zone, dont une bonne part n'ont pas ou plus de lien avec l'agriculture. Elles abritent des logements ou des activités.

La législation actuelle oblige à traiter les demandes de transformation des bâtiments sur la base d'un régime de dérogations (art. 24 LAT) ce qui est peu satisfaisant. Il serait plus intéressant de pouvoir fixer des conditions d'évolution du bâti en se basant sur des critères objectifs de caractéristiques architecturales, de qualité du milieu (site et environnement), de spécificité locale, etc.

**Il s'avère que les instruments dont dispose aujourd'hui la commune (PGA, plan d'intention) ne permettent pas de gérer les constructions dans le territoire rural de manière satisfaisante.**

Outre le cas des constructions existantes dont la transformation et l'occupation à l'année peuvent poser des problèmes (équipement, services publics, transformations architecturales, aménagement des espaces extérieurs, etc.), il lui faut pouvoir gérer le cas des constructions nouvelles de manière efficace en identifiant clairement les **aires favorables au regroupement des résidences**

**d'agrément** (voir plan), en réalisant une pesée d'intérêts objective entre les valeurs naturelles et les potentialités de développement et en définissant des conditions d'aménagement ainsi que des étapes de réalisation.

**Le plan directeur localisé semble être l'instrument adéquat pour atteindre ces objectifs.** Considérant que le secteur **Côte à Tavel** fait déjà l'objet d'un cahier des charges approuvé par la Municipalité (SU 1995) dont les principes seront repris dans le PDL et que les propriétaires sont depuis longtemps dans l'attente de pouvoir réaliser, l'urbanisation de ce secteur ne doit pas être tributaire dans le temps de l'exécution de cette étude intermédiaire.

## 2. L'agriculture

Les terres agricoles couvrent environ 850 ha hors territoire urbanisé, dont 515 sont des alpages. L'activité se concentre sur l'élevage et les prairies de fauche, les cultures pérennes ne représentant qu'une faible part de la production.

D'après les derniers recensements, il subsiste 12 exploitations encore en activité auxquelles s'ajoutent les bâtiments d'alpage. Certaines d'entre elles sont appelées à disparaître dans les prochaines années en raison de leurs dimensions modestes et leur faible rentabilité dans un milieu en pleine mutation. Pourtant leur subsistance est essentielle, en raison :

- du rôle économique, social et culturel qu'elles jouent,
- de la production de denrées locales et de l'entretien du paysage qu'elles assument,
- de leur action en faveur de l'équilibre écologique et de la protection de la nature.

L'exploitant est un gestionnaire du territoire rural. Il doit à ce titre être soutenu. Le territoire montreusien est un patrimoine de grande valeur mais aussi un "produit" culturel, écologique, touristique, qu'il faut gérer, d'où l'importance des contributions directes et autres aides allouées à l'agriculture (perte de terres, restrictions diverses) mais aussi des répercussions bénéfiques (prix du sol, découverte de produit locaux, équipements, activités annexes, etc.).

**En tout état de cause le soutien à l'agriculture est une tâche importante pour l'avenir de Montreux.**

## 3. Les forêts

Le domaine forestier couvre près de 1'700 ha soumis à la Loi forestière, soit le 45 % de la superficie de la commune. C'est une richesse considérable qu'il s'agit de gérer au mieux.

Aujourd'hui, 67 % des forêts sont en main communale et gérées selon le principe du rendement soutenu et d'une manière durable (inventaire, plan d'aménagement, plan de gestion).

Le reste du territoire forestier appartient à plus de 400 propriétaires privés. Malheureusement, ces derniers laissent le plus souvent à l'abandon leurs boisés pour des raisons financières. Cette négligence pourrait, à l'avenir, créer des problèmes, car ces forêts remplissent des fonctions protectrices contre des événements qui pourraient détruire des biens d'une valeur notable. En effet, la protection directe contre l'érosion, les avalanches, les chutes de pierres et la régularisation du régime des eaux n'est plus assurée d'une manière durable sans sylviculture.

Les forêts assurent une protection biologique car elles abritent 70 % de la faune et de la flore de la Commune. Une grande partie des zones de protection des sources se trouvent d'ailleurs en forêt. Elles exercent une fonction paysagère, sociale, d'accueil et de détente, indispensable à une ville de plus de 20'000 habitants. Elles produisent enfin du bois de service et d'énergie.

La surface des forêts s'est largement étendue depuis le début du siècle d'une part, artificiellement suite aux crues de 1927 pour régulariser le régime des eaux, d'autre part, naturellement du fait de la déprise agricole et des aménagements sylvo-pastoraux.

**Les orientations prises en matière de gestion forestière seront traitées dans le plan directeur forestier régional, actuellement à l'étude. Les mesures à prendre pour la prochaine décennie seront décrites dans le plan de gestion des forêts communales, également à l'étude. Il traitera entre autre de la question de la gestion des lisières, pour éviter que les paysages ne se referment.**

#### 4. Le patrimoine naturel

Avec environ 3'470 ha, Montreux est l'une des grandes communes vaudoises. Par ailleurs, elle possède la caractéristique unique pour le canton de s'étager des rives du lac aux sommets des Préalpes. Sur une distance de 4 km, on passe de 372 m d'altitude (lac Léman) à 2'025 m (antécime des Rochers-de-Naye). Les variations climatiques sont considérables puisque l'on connaît un climat très doux à proximité du lac (exposition favorable, pas de bise, influence tempérée du lac) et un climat rude avec de fortes précipitations sur les crêtes (première barrière pour les perturbations venant de l'ouest). L'ensemble de ces conditions originales (étendue + variations d'altitude et de climat) fait de Montreux une commune d'une très grande diversité naturelle et paysagère et, par conséquent, d'une richesse botanique, zoologique et de milieux naturels exceptionnelle.

Parmi les éléments qui composent le remarquable patrimoine naturel de la commune, retenons :

- l'embouchure de la Baye de Clarens et les rives du lac,
- les cours d'eau (Baye de Clarens, Baye de Montreux, Veraye et leurs affluents) ainsi que les derniers rares tronçons de ruisseaux encore naturels dans la partie inférieure de la commune (ruisseaux de Planchamp, de Brent, de la Maladaire),
- les vestiges semi-naturels liés aux (anciens) secteurs agricoles des parties médianes et inférieures de la commune (secteur Brent - Chernex - Sonzier - Glion) : prairies sèches, prairies extensives fleuries, haies le long des anciens chemins, vergers, murs en pierres,
- les marais et zones humides variées, présents aussi bien aux altitudes inférieures (Cour de Chaulin notamment) que moyennes (Prévondes, Orgevaux) ou supérieures (Soladier, la Forcla, Jaman),
- les falaises, rochers et ravins aux altitudes basses et moyennes (Sonzier, Scex de Glion, ravin de Saumont),
- les milieux forestiers très diversifiés (forêts de châtaigniers, forêts sèches de basse altitude avec chênes, tilleuls, houx, if, etc., forêts marécageuses, pessières à myrtilles et rhododendrons, etc.),
- les milieux d'altitude, avec notamment des pâturages maigres, des pelouses alpines

à la flore très riche (Verreaux), des landes à myrtilles et rhododendron (Chessy - Molard), éboulis et parois,

- enfin comme particularité quasi unique, il faut bien sûr signaler les prairies à narcisses, qui ont fait la renommée de Montreux loin à la ronde; autrefois abondantes depuis la hauteur de Chernex, elles ont fortement diminué et sont désormais limitées de plus en plus à des secteurs restreints (Vallon de Villard, Caux).

La commune possède en outre un certain nombre de monuments naturels et géologiques de grande valeur comme les Gorges du Chauderon, le Scex-que-Plliau, le vallon de la Veraye, le bassin fermé de Jaman ou de nombreux blocs erratiques et crêtes morainiques témoins des dernières glaciations.

Les menaces qui mettent en péril la richesse du patrimoine naturel de la commune sont l'urbanisation de la partie inférieure de la commune, entraînant la disparition de nombreux milieux de valeur pour la flore et la faune, comme par exemple les terrains secs, les ruisseaux ou les murs en pierres. Plus haut, l'évolution des pratiques agricoles est responsable de la disparition des prairies extensives riches en fleurs ou des prairies à narcisses au profit de pâturages et prairies exploités de manière intensive.

D'autre part, certains secteurs isolés, rudes ou peu rentables ne sont plus exploités, notamment des prairies maigres à orchidées, et sont gagnés progressivement par la forêt. L'exploitation des forêts (reboisements, desherbes), ainsi que les pratiques de loisirs (VTT, ski de randonnée, pique-nique) sont également causes d'atteintes et de dérangements dans des milieux sensibles des secteurs supérieurs de la commune.

Les données concernant la faune sont peu nombreuses, à l'exception de celles concernant les oiseaux qui sont révélatrices des changements (négatifs) survenus dans le paysage durant ces vingt dernières années. A 20 ans d'intervalle, plusieurs espèces ont disparu de notre région, à commencer par le grand tétras qui était présent il y a dix ans encore dans la région du Folly-Molard et qui a été sans doute victime des dérangements causés par les activités humaines. Le Pic cendré, le rossignol et la fauvette grisette ont également disparu, en raison probablement des modifications survenues dans le paysage de basse altitude. De même, des oiseaux aussi familiers que le coucou ou

l'alouette des champs ont pratiquement disparu. On peut encore citer le cas du traquet tavier, qui nichait autrefois dans les prairies fauchées tardivement et qui, avec les modifications des pratiques agricoles, n'est plus représenté que par trois couples au col de Jaman<sup>1</sup>.

**La préservation des sites de qualité doit être étendue pour limiter en ces zones les menaces d'une trop forte pression touristique ou un usage intensif du sol.**

## **5. Le tourisme rural**

Le territoire montreusien offre depuis longtemps ses sites à cette forme de tourisme, ne serait-ce qu'à travers ses itinéraires nature ou les étapes gastronomiques qu'il propose. Toutefois, l'engouement suscité pour le tourisme rural en Suisse ces dernières années pourrait trouver de nouveaux débouchés à Montreux.

Par ailleurs, les mesures prises au niveau de la Confédération pour assouplir les règles d'utilisation de la zone agricole, notamment par le biais des activités annexes à l'agriculture, permettraient le développement des gîtes ruraux ainsi que d'autres activités mettant en relation le tourisme et le monde rural (lits douilletts et tables gourmandes, produits du terroir, etc.).

En définitive, il s'agit plus de compléter l'offre que de la mettre en place. Cela consiste prioritairement à mieux organiser les lieux de convergence (étapes, points de départ d'excursions), notamment le stationnement des véhicules, et d'encourager le maintien des exploitations agricoles pour leur permettre de développer des activités en rapport avec le tourisme et l'entretien du paysage. (voir schéma directeur du tourisme).

---

<sup>1</sup> Source : Jacques Trüb, 1996 : Les oiseaux nicheurs du districts de Vevey. Bull. des Sciences nat. de Vevey-Montreux n° 87.