

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

4. Etat de conservation du bien et facteurs affectant le bien

4.a	ETAT ACTUEL DE CONSERVATION	369
4.b	FACTEURS AFFECTANT LE BIEN	373
	(i) Pressions dues au développement	373
	(ii) Contraintes liées à l'environnement	375
	(iii) Catastrophes naturelles et planification préalable	375
	(iv) Contraintes dues aux visiteurs et au tourisme	378
	(v) Nombre d'habitants dans le périmètre du bien, dans la zone tampon	378



4.a Etat actuel de conservation

Le tissu urbain horloger compris dans les zones centrales proposées à l'inscription compte 2290 adresses à La Chaux-de-Fonds et 667 au Locle. Juger de l'état d'un ensemble nécessite d'évaluer l'état de chacune de ses composantes. Cependant, dans le cas d'une ville, l'état de conservation de la structure morphologique doit également être examiné.

Pour ce qui est de La Chaux-de-Fonds et du Locle, l'état général des espaces urbains, que ce soit des routes, des places, des jardins et d'autres aménagements, est bon. Un entretien correct est assuré, ce qui garantit la pérennité des espaces urbains. Dans les zones centrales, seule la friche de la zone des Chemins de Fer Fédéraux à La Chaux-de-Fonds (espaces des chemins de fer autrefois dédiés aux activités du transport des marchandises) est aujourd'hui dans une situation de quasi abandon. Elle n'a cependant pas de valeur significative en soi et fera prochainement place à de nouveaux espaces urbains qui s'inscriront parfaitement dans le tissu urbain horloger. (cf. Plan spécial Le Corbusier p. 404)

Méthodologie

La quasi-totalité des immeubles qui se trouvent dans les deux zones centrales proposées à l'inscription fait l'objet d'une fiche de recensement (inventaire du Plan de site). Sur cette base, complétée pour les immeubles n'y figurant pas, une évaluation de l'état de conservation de l'enveloppe extérieure a été faite sur la base des critères ci-contre.

Certains immeubles présentent des états de conservation différents suivant les éléments considérés. Habituellement, cela démontre que le propriétaire est soucieux du maintien de son bien dans un état correct, mais qu'il étale dans le temps les travaux pour des raisons qui lui sont propres, mais fréquemment d'ordre financier. Il s'agit donc souvent de situations transitoires et nous avons considéré une évaluation globale positive.

Lors de l'appréciation de l'état d'un immeuble, on a veillé à prendre en compte l'état des crépis (celui des peintures a été jugé secondaire), des fenêtres et d'autres éléments composant les façades, ainsi que l'état de la couverture et des ferblanteries. L'ensemble de l'évaluation a été fait durant les premiers mois de l'année 2007 dans le cadre de la préparation du présent dossier de candidature.

<p>Bon état</p>	<p>Immeubles parfaitement entretenus ne nécessitant pas d'intervention importante à long terme (plus de 30 ans).</p>	
<p>Etat moyen</p>	<p>Immeubles entretenus correctement dont certains éléments devraient être refaits à moyen terme (plus de 15 ans).</p>	
<p>Etat satisfaisant</p>	<p>Immeubles ne faisant pas l'objet d'un entretien régulier, mais dont l'état est suffisant pour qu'il n'y ait pas de risque de dégradation à moyen terme. Des travaux devront donc être engagés d'ici une quinzaine d'années environ.</p>	
<p>Mauvais état</p>	<p>Immeubles dont l'état est insuffisant pour qu'il n'y ait pas de risque de dégradation à court terme. Des travaux devront donc être engagés d'ici cinq à dix ans au plus tard.</p>	

L'état général du parc immobilier des villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle peut donc être considéré comme très bon, seules quelques façades présentent un certain état de délabrement. C'est une bonne garantie de la conservation à long terme de l'intégrité des deux sites. La plupart des dégradations observées ne concernent que les crépis et peintures des façades et n'entraînent pas de risques particuliers pour la conservation des immeubles eux-mêmes. La répartition géographique des immeubles en mauvais état n'est pas significative, à l'exception de 6 bâtiments sur 12 qui se situent à La Chaux-de-Fonds, rue de l'Hôtel-de-Ville. Cette rue est un peu particulière : sa situation encaissée

dans une combe et son rôle de voie de transit ne favorisent guère un habitat de qualité. Une réflexion portant sur le long terme est en cours et devrait permettre une requalification de cette rue par le transfert d'une partie du trafic.

Si nous analysons les immeubles posant problème, nous pouvons également constater que la situation est en voie de sensible amélioration.

Depuis de nombreuses années, l'évolution générale va vers une amélioration globale de l'état du parc immobilier des deux villes. Un entretien courant

est assuré par les propriétaires, parfois avec l'appui de subventions. Mais la réglementation des deux villes limite, dans les zones centrales proposées à l'inscription, les possibilités spéculatives d'opération de destruction-reconstruction. On peut donc considérer que l'ensemble du tissu urbain horloger de La Chaux-de-Fonds et du Locle est globalement dans un état de conservation remarquable ne requérant pas des mesures particulières à moyen terme.

Bilan de l'évaluation de l'état en 2007

La Chaux-de-Fonds

	Nombre	%
Bon état	2043	89.2
Etat moyen	202	8.8
Etat satisfaisant	32	1.5
Mauvais état	13	0.5
Total	2290	100

Le Locle

	Nombre	%
Bon état	590	88.3
Etat moyen	66	10
Etat satisfaisant	9	1.4
Mauvais état	2	0.3
Total	667	100

	Immeubles en mauvais états	Note au Plan de site	Remarques
La Chaux-de-Fonds	Rue de l'Hôtel-de-Ville 7b	3	Des travaux récents de réfection d'une façade et d'une partie de la couverture démontrent une volonté du propriétaire de conserver cet immeuble. Il se situe en retrait de la rue et ne pose pas de problème d'occupation.
	Rue de l'Hôtel-de-Ville 17-17a	4	Situation en bordure de route peu propice à l'intérêt immobilier.
	Rue de l'Hôtel-de-Ville 30	5	Situation en bordure de route peu propice à l'intérêt immobilier. Typologie de l'immeuble particulière rendant sa réaffectation problématique.
	Rue de l'Hôtel-de-Ville 31	3	Situation en bordure de route peu propice à l'intérêt immobilier. Cependant cet immeuble vient de changer de propriétaire et celui-ci devrait en assurer un entretien minimum à même de garantir son maintien.
	Rue de l'Hôtel-de-Ville 34	5	Situation en bordure de route peu propice à l'intérêt immobilier. Typologie de l'immeuble particulière rendant sa réaffectation problématique.
	Rue Jaquet-Droz 8	3	En cours de complète rénovation.
	Av. Léopold-Robert 109a	8	Immeuble sans intérêt voué à la démolition (zone du Plan spécial Le Corbusier).
	Av. Léopold-Robert 137a-139a	9	Immeuble sans intérêt voué à la démolition (zone du Plan spécial Le Corbusier).
	Rue Numa-Droz 8b	9	Petit édicule de service voué à une probable démolition.
	Rue du Puits 9	4	Rénovation partielle exécutée en automne 2007.
	Rue des Terreaux 10a	4	Petit édicule de service, maintien souhaité.
Le Locle	Rue des Terreaux 17	5	Immeuble faisant l'objet d'un entretien minimum, maintien garanti.
	Grand-Rue 1	3	Immeuble remarquable, abandonné, incendié, mais auquel des investisseurs portent intérêt. L'enveloppe extérieure devrait être conservée et restaurée.
	Rue Marie-Calame 5	1	Ancienne poste, propriété de la commune, ce bâtiment fait l'objet d'études poussées pour la restauration de son enveloppe extérieure. Lieu culturel prisé, son maintien est soutenu par les autorités communales du Locle ainsi que celles de La Chaux-de-Fonds. Le canton de Neuchâtel et la Confédération se sont également fortement engagés.

Démolitions, reconstructions et constructions nouvelles

Article 9.3.4 (Extrait du Règlement d'aménagement du Locle)

¹ Sauf impératifs techniques ou économiques soumis à l'approbation du Conseil communal, les bâtiments intéressants et les bâtiments typiques et pittoresques ne peuvent être démolis.

² Les bâtiments intéressants et typiques et pittoresques qui viendraient à être démolis accidentellement seront reconstruits dans le même esprit que les bâtiments environnants.

³ Pour les bâtiments perturbants, une harmonisation des volumes avec l'environnement construit de la zone est recherchée.

⁴ En cas de démolition avec réunion de parcelles, l'expression de la trame urbaine préexistante sera lisible en façade.

⁵ Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans la structure urbanistique existante et être en harmonie avec le caractère et l'ambiance générale des rues de la zone (architecture, volumes, échelle,...).

⁶ D'une manière générale, les éléments de style «faux-vieux» ou «pastiche» sont à éviter. De telles interventions peuvent néanmoins être envisagées dans des cas particuliers soumis à l'approbation du Conseil communal.

4.b Facteurs affectant le bien

Leur proximité, la similitude de leur urbanisme et de leurs activités industrielles placent La Chaux-de-Fonds et Le Locle dans des situations identiques face aux risques qui pèsent sur l'intégrité, l'authenticité et le degré de conservation de leur patrimoine. L'histoire a d'ailleurs démontré que c'est le même type de catastrophe qui a présidé à leur planification urbaine : l'incendie. Ces événements furent si tragiques, bien qu'il n'y eut aucune victime humaine, que la stratégie urbaine et les règlements qui leur firent suite intégrèrent comme un des fondamentaux la lutte contre la propagation des incendies, en instituant notamment des distances minimales entre les massifs ou l'interdiction de certains matériaux combustibles en façade. Aujourd'hui, le risque d'un incendie important dévastant une partie significative du tissu urbain est exclu, ce d'autant plus que, parallèlement aux mesures préventives, les moyens d'extinction se sont considérablement améliorés. Le seul facteur de dégradation potentielle qui ne soit pas commun aux deux sites concerne les risques d'inondation et de variation du niveau de la nappe phréatique dans le fond de la vallée du Locle. Ce point particulier sera évoqué au point (iii) de manière plus complète.

(i) Pressions dues au développement

L'incroyable croissance qu'ont connue La Chaux-de-Fonds et Le Locle au XIX^e siècle a fortement diminué durant la Première Guerre mondiale et n'a plus jamais repris avec une telle intensité. On ne peut donc pas parler d'une pression immobilière intense qui menacerait le tissu urbain ancien, les enjeux financiers dont il serait le vecteur ayant perdu de leur importance. A cet aspect, il convient d'ajouter que la prise de conscience

par la population et les autorités politiques de la valeur du patrimoine urbain horloger de La Chaux-de-Fonds et du Locle limite désormais les risques d'opérations immobilières qui pourraient sensiblement l'altérer. Les dispositions légales actuelles sont restrictives. Dans une vision à long terme, on peut remarquer que les dynamiques, entamées au XIX^e siècle, d'expansion des deux villes restent pertinentes et que les surfaces encore aménageables, notamment dans les zones du Crêt-du-Locle à La Chaux-de-Fonds et du Col-des-Roches au Locle, devraient permettre d'assurer un développement harmonieux sans remettre en question l'intégrité des tissus préexistants.

La pression du développement se manifeste aussi au niveau des éléments composant le tissu urbain, ce qui à terme pourrait péjorer la valeur de l'ensemble. La problématique est complexe, une ville vivante devant, dans une certaine mesure, subir une constante régénération. Les atteintes à l'authenticité et à la qualité de conservation du patrimoine proviennent essentiellement de quatre types de pression : économique, de confort, de mode et de modification d'usage ou d'affectation. Ces pressions peuvent avoir des conséquences malheureuses sur différents aspects du bien : son environnement, sa typologie, sa substance historique, son aspect, sa signification, etc. Pour y remédier, ou atténuer les risques de dégradation par mitage du tissu urbain, des mesures d'ordre juridique ont été prises et complétées par des moyens administratifs et financiers. De plus, une sensibilisation et une reconnaissance consensuelle de la valeur du bien sont autant de moyens favorisant sa conservation.

Synthèse des risques liés à la pression due au développement

Éléments à risque	Nature du risque	Facteurs du risque		Evaluation du risque	Moyens de limitation du risque
Typologie des espaces industriels horlogers	Transformations lourdes	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des outils de production - Accroissement de la production - Changement d'activité - Changement d'affectation 		<p>FAIBLE</p> <p>a) les locaux anciens permettent d'abriter des activités horlogères aux méthodes de production modernes de hautes technologies. Dans le cas d'une augmentation des besoins spatiaux, soit les entreprises scindent leurs activités sur plusieurs sites, soit elles déménagent dans une nouvelle structure.</p> <p>b) lorsque les locaux ne sont plus adaptés aux activités industrielles, ils sont généralement transformés en appartements (lofts) sans nécessiter des modifications structurelles majeures.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dispositions juridiques garantissant le respect de l'identité originelle des immeubles, même en cas de changement d'affectation. 2. Sensibilisation au patrimoine industriel.
Typologie de l'habitat ancien	Transformations lourdes	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des normes de confort - Evolution des besoins spatiaux - Effet de mode - Changement d'affectation 		<p>FAIBLE</p> <p>La typologie des logements du XIX^e siècle est encore adaptée aux besoins actuels et permet une évolution facile du confort dans les espaces sanitaire et de cuisine. L'intégration d'ascenseurs est souvent également possible sans impact sur l'extérieur et avec des conséquences mineures sur la typologie et la qualité des intérieurs. Enfin, les appartements de 2 ou plus souvent de 3 pièces sont organisés en tandem ; leur réunion pour disposer de plus grands appartements peut se faire très simplement sans refonte de la typologie originelle. Les appartements anciens peuvent sans dommage majeur accueillir des affectations tertiaires, voire dans certains cas des activités légères du secteur secondaire.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dispositions juridiques garantissant le respect de l'identité originelle des immeubles. 2. Les changements d'affectation sont soumis à un permis de construire. 3. Possibilités de subventionnement ciblé. 4. Sensibilisation à la valeur du patrimoine.
Aspect extérieur	Dénaturation des façades (composition, éléments de décor, matériaux)	<ul style="list-style-type: none"> - Coût de la conservation-restauration de certains éléments - Apparition de nouveaux matériaux - Mesures visant à des économies d'énergie - Effet de mode 		<p>FAIBLE</p> <p>Les façades sont habituellement sobres, les matériaux utilisés sont basiques et leur mise en œuvre simple est simple; il n'y a donc que rarement des surcoûts importants générés par le maintien d'éléments historiques lors de rénovations standards. Seule la conservation des anciennes fenêtres pose un problème.</p> <p>La pose de panneaux solaires est soumise à un permis de construire. Quant aux isolations périphériques sur des immeubles anciens, elles sont interdites.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dispositions juridiques garantissant le respect de l'identité originelle des immeubles 2. Possibilités de subventionnement ciblé. 3. Sensibilisation à la valeur du patrimoine.
Aménagements extérieurs, jardins	Dénaturation ou disparition des jardins	Aménagement de garages ou de places de parking		<p>MOYEN</p> <p>Compte tenu des rigueurs du climat, de l'évolution du parc de véhicules et des modes de mobilité, il existe une forte pression pour la construction de garages. L'aménagement de places de parc ou de garages fait l'objet de permis de construire. Des solutions de garages collectifs enterrés ou semi-enterrés avec réaménagement de jardins en toiture sont privilégiées. L'abattage des arbres est également soumis à autorisation.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dispositions juridiques protégeant les espaces verts (surface) et leurs aménagements (arbres). 2. Recherche de solutions collectives. 3. Amélioration des possibilités de transports en commun ou alternatifs.

Globalement, on peut considérer que la pression spéculative ou immobilière est faible dans les zones centrales proposées à l'inscription. Les mesures juridiques, administratives et financières déjà en place et susceptibles d'évolution limitent les risques de mitage du tissu urbain ancien. D'un point de vue morphologique et typologique, il n'y a donc pas de risque imputable à une pression du développement urbain sur les zones centrales proposées à l'inscription.

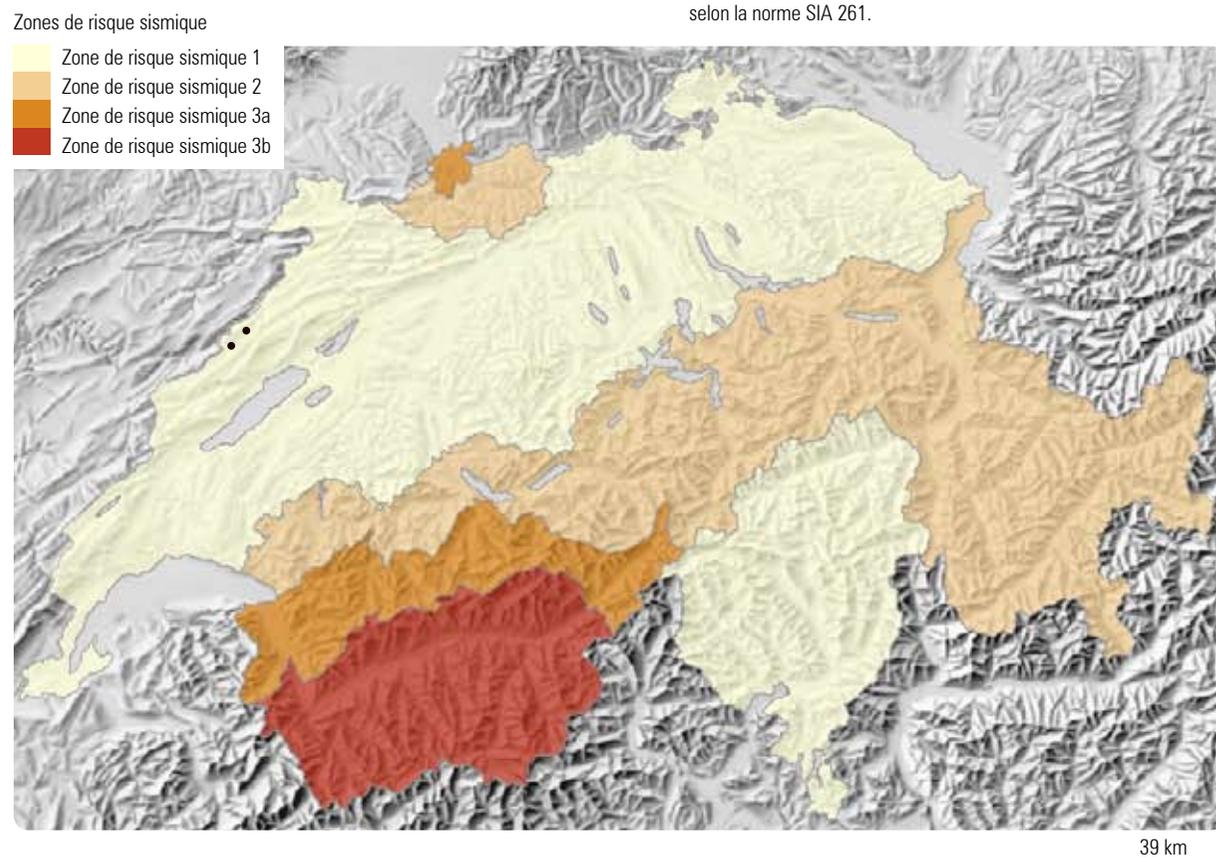
(ii) Contraintes liées à l'environnement

Les changements climatiques ne devraient pas avoir d'influence notable sur l'habitabilité des Montagnes neuchâteloises. Ils ne devraient pas non plus affecter les conditions de conservation du bien. De plus, aucune activité industrielle importante pouvant être une source de pollution majeure n'est implantée dans la région. La centrale nucléaire la plus proche, Mühlberg, se trouve à 37 kilomètres à vol d'oiseau au sud-est des deux sites proposés pour l'inscription.

(iii) Catastrophes naturelles et planification préalable

Tremblement de terre

L'aléa sismique régnant en Suisse peut être considéré comme faible à modéré à l'échelle mondiale. Si le Valais, la région bâloise, la Suisse centrale, l'Engadine et le Rheintal saint-gallois sont guettés par un certain danger, La Chaux-de-Fonds et Le Locle se trouvent dans une zone à faible risque de tremblement de terre.



Inondation majeure

Compte tenu de la nature des sols et du réseau hydrologique de la vallée de La Chaux-de-Fonds, il n'y a aucun risque d'inondation majeure, tout au plus d'inondation localisée sans conséquence pour la conservation des biens se trouvant dans la zone centrale proposée à l'inscription. Dans le cas du Locle, la situation est quelque peu différente. Il y eut, notamment les 8 et 9 mars 1896, une inondation importante qui affecta tout le fond de la vallée et le centre ville, provoquant d'importants dégâts. Une correction du Bied a été par la suite réalisée (1898-1919 notamment) qui limite désormais fortement le risque d'inondation. Le cadastre cantonal des dangers ne fait mention d'un risque résiduel lié à l'eau que dans une partie très restreinte de la zone centrale proposée à l'inscription.

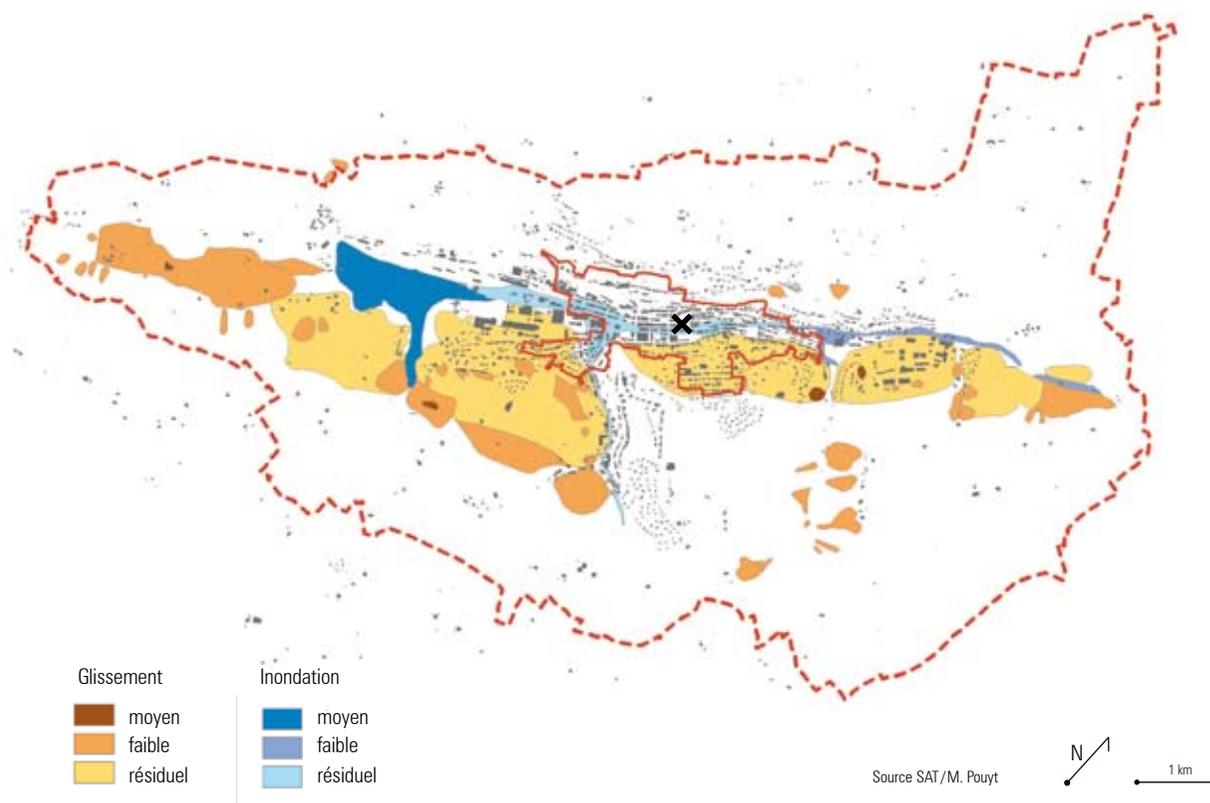
Glissement de terrain

Aucun risque de glissement de terrain dans la zone centrale du site de La Chaux-de-Fonds ou à proximité n'a été détecté. Au Locle, le cadastre cantonal des dangers mentionne quelques parties de la zone centrale comme étant affectées par un risque résiduel de glissement de terrain.

Variation de la nappe phréatique

Ce phénomène n'affecte pas le site de La Chaux-de-Fonds, mais concerne uniquement le fond de la vallée du Locle. Cette dernière zone était marécageuse; des mesures d'assainissement ont été prises au XIX^e siècle pour permettre l'expansion urbaine. Cependant, le niveau de la nappe phréatique est resté élevé et il obligea longtemps les constructeurs à appuyer

Carte des dangers d'eau et de glissement de terrain pour Le Locle.



les fondations en moellons des immeubles sur une sous-structure pilotée de pieux de sapin. La correction du Bied (1898-1919) a modifié le niveau de la nappe phréatique en l'abaissant de quelques mètres. Dès lors, la partie supérieure des pilotis a, dans certains cas, été rendue vulnérable au développement de pourriture, avec, pour conséquence, une modification de l'assiette des constructions ou des tassements différentiels des structures. Ceci explique qu'au centre de la ville du Locle, certains immeubles anciens particulièrement affectés ont disparu. Aujourd'hui cependant, le phénomène est stabilisé et des mesures de reprises en sous-œuvre ont été effectuées sur des bâtiments sensibles.

Incendie majeur

Les mesures de planification urbaine et de police du feu en matière de construction prises suite aux incendies ayant ravagé successivement La Chaux-de-Fonds et Le Locle sont aujourd'hui encore efficaces et limitent fortement les risques de propagation des sinistres. De plus, les normes de sécurité n'ont cessé d'évoluer depuis, ainsi que les moyens d'alarme et d'extinction. On peut aujourd'hui exclure le risque d'un sinistre majeur altérant une portion significative des deux zones centrales proposées à l'inscription.

Mesures en cas de catastrophe

Les villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle disposent conjointement d'une caserne de pompiers située entre les deux villes et peuvent compter sur un effectif de sapeurs professionnels complété par des sections supplémentaires de miliciens. L'organisation de la Protec-

tion civile est également commune aux deux villes et dispose d'un effectif de 120 hommes mobilisables en tout temps pour venir en appui des premiers secours.

 Inondations au Locle, mars 1896 (MS).



(iv) Contraintes dues aux visiteurs/au tourisme

L'économie des villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle repose essentiellement sur l'industrie horlogère et microtechnique. Le tourisme est un secteur très secondaire qu'on pourrait qualifier de négligeable. De plus, il repose sur une offre axée sur le tourisme vert, mais aussi, depuis quelques années, sur la culture et le patrimoine. Cependant, les objectifs restent modestes en comparaison nationale (Genève, Berne, Lucerne, Zermatt), même si La Chaux-de-Fonds fait partie de l'itinéraire «Art et Architecture» promu par Suisse Tourisme. Les statistiques de fréquentation des espaces d'accueil de Tourisme Neuchâtelois (10 771 demandes de renseignement en 2006 pour le bureau de La Chaux-de-Fonds, 1017 pour celui du Locle) montrent clairement que le tourisme, même s'il est appelé à se développer dans les années à venir, ne représente pas une menace pour la conservation des biens situés dans les zones centrales proposées à l'inscription.

(v) Nombre d'habitants dans le périmètre du bien, dans la zone tampon

Estimations de la population basées sur les données fournies par les Services du Contrôle des habitants.

	2005	La Chaux-de-Fonds	Le Locle	Total
Ensemble du territoire communal		37 582	10 395	47 977
Zone centrale proposée à l'inscription		17 483	4 324	21 807
Zone tampon (sans la zone centrale)		19 384	5 913	25 297

L'évolution démographique des villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle montre une stabilité globale. Il y a peut-être une très légère diminution du nombre d'habitants dans les zones centrales au profit des quartiers modernes périphériques situés dans les zones tampons. Mais ce mouvement n'est pas significatif et tend à s'inverser avec une nouvelle politique de mobilité à l'échelle régionale comme locale.

Synthèse

	Nature du risque		Evaluation du risque
(i)	Pressions dues à la spéculation		Faible
(i)	Modification des affectations		Faible
(i)	Evolution des contraintes d'usage		Faible à moyen
(ii)	Modifications environnementales		Nul
(ii)	Catastrophe chimique ou nucléaire majeure		Nul à faible
(iii)	Tremblement de terre		Faible
(iii)	Inondation majeure		Nul à La Chaux-de-Fonds Faible au Locle
(iii)	Glissement de terrain		Nul à La Chaux-de-Fonds Faible au Locle
(iii)	Variation de la nappe phréatique		Nul à La Chaux-de-Fonds Moyen au Locle
(iii)	Incendie majeur		Faible
(iv)	Contraintes dues aux visiteurs		Nul à faible

