

**Zeitschrift:** Monuments vaudois  
**Herausgeber:** Association Edimento - pour le patrimoine  
**Band:** 5 (2014)

**Artikel:** L'illusion de la cohérence urbaine : l'ensemble Terreaux-Mauborget à Lausanne  
**Autor:** Corthésy, Bruno / Glaus, Mathias  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1053399>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 02.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

---

# L'illusion de la cohérence urbaine

## L'ensemble Terreaux-Mauborget à Lausanne

---

Bruno Corthésy & Mathias Glaus

A l'angle nord-ouest de la place Bel-Air se dresse un ensemble de bâtiments qui représente un élément marquant du paysage lausannois (**fig. 1**). Situé entre la rue des Terreaux et la rue Mauborget, il forme un pâté de maisons aux gabarits remarquables à l'échelle de la ville et constitue un repère urbain aisément reconnaissable par son angle au pan coupé, à la riche ornementation, particulièrement visible dans l'axe du Grand-Pont. A l'angle opposé, sur la rue des Terreaux, une tour accroche également le regard depuis la place Chauderon. Le lieu demeure aussi une référence dans la mémoire collective par la présence d'une salle de spectacle, nommée *Kursaal* à son origine et *Cine qua non* aux derniers temps de son activité. L'ensemble vient de faire l'objet, en 2013 et 2014, d'une vaste opération de rénovation et de transformation, qui comprenait notamment la création de logements dans les combles. Bien que le tout ait été édifié en un court laps de temps, entre 1898 et 1901, il se compose cependant, autour d'une cour fermée, de six bâtiments distincts, produits de promoteurs et d'architectes différents. Si, au premier coup d'œil, ce pan de ville peut donner l'impression de former un ensemble cohérent, son observation détaillée et l'examen de son histoire l'assimilent plus à un assemblage contraint, parfois mal ajusté et révélateur d'aspects oubliés de l'urbanisme lausannois<sup>1</sup>.

### UN HAMEAU DISPARU

Avant le fort développement que connaît Lausanne au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, le secteur de Bel-Air, situé hors de la ville stricto sensu, était très peu construit. La rue des Terreaux correspond à une voie de circulation ancienne, au tracé beaucoup plus sinueux, corrigé en 1844<sup>2</sup>. Au sud, le passage des Jumelles, sorte de fossé en contrebas de la rue des Terreaux, est le témoignage de cet ancien tracé avant



**1** L'ensemble Terreaux-Mauborget dans son état de 1900. L'ancien parcellaire en lanières est aujourd'hui toujours perceptible. Il correspond aux différents grisés (dessin Mathias Glaus).

rectification et surélévation de la voie. Le chemin correspondant à la rue Mauborget longeait l'extérieur des murs de la ville et se prolongeait jusqu'au fond de la vallée du Flon, par les actuels escaliers de Bel-Air. Avant la construction de l'ensemble Terreaux-Mauborget se trouvaient à son emplacement quatre parcelles s'étendant du nord au sud, dont les contours se lisent encore dans l'implantation des bâtiments actuels. Ces parcelles étaient occupées par des petites maisons et leurs dépendances, à vocation domestique et artisanale<sup>3</sup>. Pour compenser la pente, elles étaient dotées de murs de soutènement au sud, le long de la rue des Terreaux.

En 1832 est construit, à l'angle de la rue des Terreaux et de la rue Mauborget, l'oratoire de Mauborget, lieu de culte appartenant au mouvement du Réveil<sup>4</sup> (**fig. 2**). Le terrain est mis à disposition par la famille Rivier, très engagée dans

différentes églises dissidentes. Les Rivier habitent à proximité, au n° 19 de la rue Saint-Laurent, et sont propriétaires de nombreux biens dans cette partie de la ville. Dépourvu de tout signe extérieur indiquant sa vocation religieuse, le bâtiment contient également des appartements et des commerces. L'oratoire cesse son activité en 1845 pour être transformé en atelier. Les protestants indépendants de la tutelle de l'Etat demeurent cependant fortement présents dans le quartier. En 1864, ils établissent l'école Vinet, école supérieure de jeunes filles, à l'emplacement actuel des n°s 8-11 de la rue Mauborget<sup>5</sup>; les classes déménageront à la rue du Midi en 1898, au moment de la construction de l'ensemble Terreaux-Mauborget. Juste à côté, ils installent en 1856 dans un ancien manège la chapelle des Terreaux, reconstruite en 1889 par les architectes Théophile Van Muyden et Henri Verrey<sup>6</sup>.

En 1844, la construction du Grand-Pont au-dessus de la vallée du Flon a pour but de mettre en relation directe la place Saint-François et la place Chauderon. Cette ambition est cependant contrariée par le tracé sinueux de la rue des Terreaux et par la présence d'un hameau, ou plutôt d'un groupe de quatre maisons, sur l'axe projeté. Pour y remédier, une nouvelle voie rectiligne est dessinée en démolissant les bâtiments qui font obstacle. Ces travaux ont pour conséquence d'isoler, en un mince îlot, les immeubles situés au sud de l'ancienne rue des Terreaux, au droit de la rue Mauborget (**fig. 3**); l'ancien chemin, qui formait une boucle à cet endroit, devient la rue Bel-Air (**fig. 4**). A l'est de l'îlot, un café donne sur l'amorce de ce qui deviendra la place Bel-Air, un espace triangulaire de taille modeste créé grâce à un élargissement de la voie (**fig. 5**). La place Bel-Air fut ainsi occupée pendant 50 ans par un pâté de maisons autonome, dont il ne reste aujourd'hui aucune trace.

## LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEL ÎLOT

### L'OPÉRATION SCHMID (TERREAUX 4, 6 ET 8)

La constitution de l'ensemble Terreaux-Mauborget commence à l'extrême fin du XIX<sup>e</sup> siècle, dans une période où Lausanne connaît une phase de construction sans précédent. Elle débute sur une parcelle appartenant à une dame Schmid, parcelle correspondant aujourd'hui aux n°s 4, 6 et 8 de la rue des Terreaux. L'opération est confiée aux architectes Georges Chessex (1868-1929) et Charles-François Chamorel-Garnier (1868-1934), qui sont alors au début de leur carrière. Par la suite, ils signeront notamment deux bâtiments emblématiques à Lausanne, l'hôtel des Trois-Rois (rue du Simplon 7-9, 1899) et l'hôtel Les Palmiers (rue du Petit-Chêne 30-34, 1910-1913). Dans la même rue du



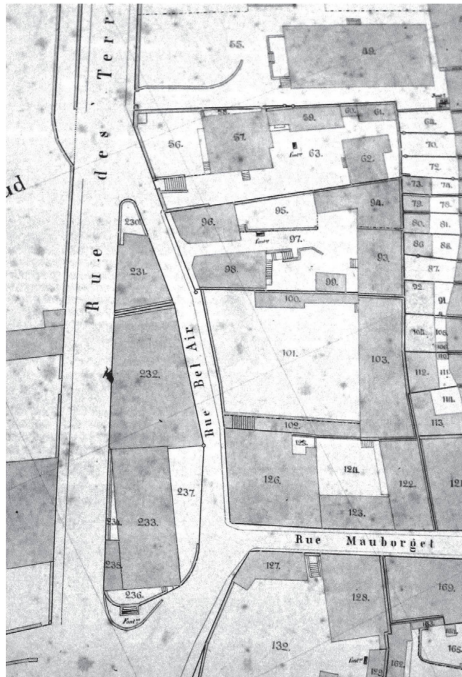
2 A l'angle de la rue des Terreaux et de la rue Mauborget, l'ancien oratoire de Mauborget en 1899, après la démolition du café de Bel-Air et juste avant sa propre démolition (© MHL, photo Edmond Bornand).

Petit-Chêne, ils sont également les auteurs d'une grande partie du front ouest (Petit-Chêne 20, 26-28, 28b)<sup>7</sup>.

M<sup>me</sup> Schmid commence par faire reconstruire le fond nord de la parcelle (rue des Terreaux 8), progressant vers le sud avec les deux bâtiments suivants (rue des Terreaux 6 et 4). Le premier immeuble qui ne reçoit le jour que sur une seule façade et par un puits de lumière est certainement destiné à une population relativement modeste. Reprenant la même surface au sol que le bâtiment précédent, il est possible qu'il en ait conservé une partie de la maçonnerie, comme l'indique la présence d'un épais mur de refend transversal qui semble plus ancien.

Deux mois après le dépôt des plans pour la rue des Terreaux 8, M<sup>me</sup> Schmid met à l'enquête en février 1897 le bâtiment suivant, rue des Terreaux 6. L'immeuble est implanté au milieu du terrain, en bordure de sa limite orientale, sans logique urbaine apparente. Ce « remplissage » de parcelle ne semble donc rechercher qu'un amortissement maximal du foncier. Les appartements y offrent cependant un confort supérieur au n° 8, grâce à la présence d'une salle de bains et un apport de lumière sur trois façades, ainsi qu'à travers un puits de lumière.

La réalisation du troisième bâtiment, rue des Terreaux 4, est lancée une année plus tard, en 1898. Il s'agit d'une opération beaucoup plus prestigieuse, car l'immeuble à construire se place sur le nouveau front de la rue des Terreaux. De fait, les appartements qui s'y trouvent correspondent à des critères plus bourgeois. Seuls à occuper chaque étage, ils répartissent leurs cinq chambres entre la rue et la cour, profitant ainsi d'un double ensoleillement. La façade sur rue manifeste



4 L'îlot de Bel-Air vu depuis l'ouest en 1898. À gauche, les murs de soutènement bordant les anciennes parcelles (© MHL, photo Edmond Bornand).

3 Le quartier de Bel-Air sur le cadastre Deluz en 1886. Les quatre parcelles occupées aujourd'hui par l'ensemble Terraux-Mauborget sont clairement lisibles. Le n° 103 désigne l'école Vinet. La rue Mauborget n'a pas encore été élargie. Au centre de l'actuelle place Bel-Air se trouve un îlot de bâtiments destiné à la démolition. Au nord, la rue Bel-Air, aujourd'hui disparue, correspond à l'ancien tracé de la rue des Terreaux (ACV, plan Deluz, 1886-1888).

son statut plus élevé par une riche ornementation, unique à Lausanne, faite de figures humaines et animales. Il est cependant nécessaire d'y aménager un porche pour accéder aux immeubles confinés en fond de cour.

## L'OPÉRATION FRÖLICH (TERREAUX 2,

### MAUBORGET 4-12)

La réalisation de la vaste opération à l'angle de la rue des Terreaux et de la rue Mauborget (rue des Terreaux 2, rue Mauborget 4-12) est lancée par Frölich, propriétaire des terrains, parallèlement au chantier de M<sup>me</sup> Schmid, mais sans qu'il n'y ait aucune concertation entre les deux promoteurs. Frölich réunit les deux parcelles situées le plus à l'est et acquiert l'îlot de bâtiments implantés au milieu de la place Bel-Air pour le démolir. Son projet d'y reconstruire de nouveaux immeubles se heurte cependant à la volonté de la Ville d'élargir la rue des Terreaux afin d'y faire passer le tram, alors en plein développement, et de donner à Bel-Air les dimensions d'une véritable place<sup>8</sup>. Les autorités municipales auraient souhaité que les bâtiments donnant sur la place s'alignent sur son front nord, puis au-delà sur le parvis de la chapelle des Terreaux. Rien de tout cela ne sera réalisé.

Des négociations entre Frölich et la Ville aboutissent à un compromis permettant aux nouveaux bâtiments de s'étendre plus au sud en échange d'un élargissement de la rue Mauborget<sup>9</sup>. A l'angle, Frölich doit renoncer à un projet de rotonde, au profit d'un pan coupé en conformité avec les autres bâtiments occupant le nord de la place. La rue de Bel-Air est supprimée et les autorités convainquent M<sup>me</sup> Schmid d'acheter les terrains situés au sud de sa parcelle pour que sa nouvelle construction puisse s'aligner sur celle de son voisin. L'occasion manquée de donner à la place un dégagement plus important ne manque pas d'être critiquée lors des séances du Conseil communal. La Municipalité se justifie en expliquant que le rachat des terrains en vue de l'agrandissement de la place se serait révélé trop onéreux. Elle ne peut que déplorer l'absence d'un règlement et d'un plan d'extension qui éviteraient de longs marchandages répétés à chaque opération<sup>10</sup>. Malgré tout, le Conseil communal estimera l'ensemble Terraux-Mauborget du plus bel effet et se félicitera de sa réalisation.

Comme dans l'opération menée par M<sup>me</sup> Schmid, les constructions sont exécutées en différentes étapes, mais par les mêmes architectes, Jacques Regamey (1863-1927) et Henri Meyer (1856-1930). Regamey a déjà édifié de nombreux bâtiments depuis le début des années 1890, dont le premier magasin Bonnard constitue l'exemple le plus remarquable (pl. Saint-François 11, 1898). Pour Meyer, les



5 Le café de Bel-Air, entre la rue des Terreaux et la rue Bel-Air, en 1898. À droite, l'immeuble place Bel-Air 4 de l'architecte Jacques Regamey en cours de construction (© MHL, photo Edmond Bornand).



6 L'angle Terreaux-Mauborget vers 1940. La marquise a depuis été épaissie et une partie des ferronneries en toiture a disparu (© MHL, photo Jechiel Feldstein).

bâtiments de la rue Mauborget représentent les premières œuvres connues. Au même moment, les deux architectes réalisent le Casino de Morges (1898-1900). Meyer remportera seul en 1907 un mandat prestigieux, l'édification du casino de Montbenon à Lausanne.

De même que pour les chantiers conduits sur les terrains de M<sup>me</sup> Schmid, la construction commence par le fond de la parcelle, au nord. À la différence de la propriété voisine qui a conservé sa pente naturelle, le terrain Frölich est aplani. Pour racheter la différence de hauteur entre les deux propriétés, un mur de soutènement est dressé sur leur ligne de démarcation. La division de la cour en deux parties dépourvues de moyen de communication explique la présence de deux porches d'entrée, l'un sur la rue Mauborget, l'autre sur la rue des Terreaux. Le bâtiment placé à l'angle des deux rues possède un développement considérable, comprenant six entrées et se repliant dans la cour (fig. 6-7). Au centre est établi un théâtre de variétés, ou *Kursaal*, inauguré le 4 octobre 1901. D'une capacité de 300 places, la salle est de forme octogonale, éclairée *a giorno* par un lanterneau et des baies latérales (fig. 9). Alors qu'on y accède aujourd'hui directement depuis la rue Mauborget, l'entrée d'origine se trouvait dans la cour, au débouché du passage couvert de la rue Mauborget. Il était également possible de s'y rendre depuis le café situé à l'angle de la place Bel-Air. Ornée d'un décor Art nouveau, dont il ne reste aucune trace, la salle est dotée d'une scène aménagée dans le rez-de-chaussée de l'immeuble d'habitation occupant la cour.

#### L'OPÉRATION REGAMEY (TERREAUX 10-12)

Moins d'un mois après avoir déposé les plans pour la construction à l'angle Terreaux-Mauborget, l'architecte Jacques Regamey met à l'enquête les bâtiments de la rue des Terreaux 10-12, situés à l'ouest de l'ensemble. Il agit cette fois pour son propre compte et non pour Frölich, promoteur de la partie orientale. Formant une barre régulière, posée sur un terrain aplani, la nouvelle construction vient fermer l'ensemble Terreaux-Mauborget sur son flanc occidental. Elle s'orne à son extrémité sud d'une rotonde, répondant au pan coupé de l'angle oriental (fig. 8).

#### PROBLÈME DE TYPOLOGIE : UN FAUX

##### ÎLOT, UN FAUX SQUARE

Au regard du plan-masse, l'ensemble Terreaux-Mauborget pourrait être qualifié d'îlot ou assimilé au type du square, au sens d'une série de bâtiments de gabarits similaires formant un quadrilatère et ceinturant une cour intérieure. Cependant, l'histoire de sa réalisation démontre que sa constitution ne découle pas d'une opération concertée, mais qu'elle est le fait de promoteurs et d'architectes différents. En outre, à plus petite échelle, l'ensemble présente de nombreux aspects hétérogènes. Seules les façades réalisées par les mêmes architectes offrent de fortes ressemblances. En revanche, le n° 4 de la rue des Terreaux, dessiné par Chessex et Chamorel-Garnier, se distingue fortement de ses voisins par un traitement radicalement différent. Enfin, la cour est encombrée en son milieu de deux immeubles

7 Le développement des façades rue des Terreaux 2-10, dégagé durant le chantier de l'ensemble Bel-Air Métropole en 1930. Malgré des gabarits similaires, l'immeuble rue des Terreaux 4 tranche par sa composition sur les bâtiments voisins (© photo Emile Greppin, coll. du MHL, tous droits réservés).



dont la présence paraît incongrue. A l'achèvement de la construction, la situation était encore plus chaotique. La cour ne formait pas un espace unitaire, mais possédait une forte différence de niveaux entre sa partie est et sa partie ouest sans possibilité de communication.

Au sens strict, le pâté de maisons qui nous intéresse ne peut pas être désigné comme un îlot. En effet, il n'est dégagé des constructions qui l'entourent que sur trois de ses faces. En outre, pour François Loyer, la définition de l'îlot n'est pas particulièrement subordonnée à un isolement spatial. Ce qualificatif s'applique à un groupe d'immeubles qui appartiennent à des propriétaires différents, mais qui possèdent une cour commune et qui sont liés par des servitudes réciproques afin d'assurer la coordination de la conception d'ensemble<sup>11</sup>. A Lausanne, il n'existe aucun indice d'une telle coordination entre les propriétaires, les contraintes étant fixées par les autorités communales.

Quant à parler de square, le terme paraît également abusif. Comme l'indique son étymologie, le square provient d'Angleterre où il se développe au XVIII<sup>e</sup> siècle et se définit par la présence d'un espace central, réservé aux habitants des immeubles périphériques et souvent occupé par un jardin ou un parc<sup>12</sup>. Il est introduit en France sous ce nom durant les opérations de réaménagements urbains du baron Haussmann, répondant souvent à un double but. D'une part, il marque l'extension de la ville en direction des faubourgs avec une volumétrie caractérisée par sa monumentalité. D'autre part, il cherche à compenser les

inconvenients de l'urbanisation par l'apport d'air dans les habitations grâce à la présence d'une vaste cour. De fait, le square n'est pas toujours fermé sur ses quatre côtés, mais sera de préférence pour les théoriciens de l'urbanisme en forme de U afin, dans un souci hygiéniste, de favoriser l'aération.

En Suisse romande, les squares sont relativement peu courants<sup>13</sup>. En outre, selon Charles Barde, l'un des rares auteurs évoquant le sujet vers 1900, le modèle a été ici mal compris. En effet, les squares en Suisse romande sont de « véritables espaces fermés, qui prennent beaucoup de place, tout en restreignant le plus possible le mouvement de l'air »<sup>14</sup>. A titre d'exemple, le square du Mont-Blanc à Genève (1853-1859) forme un quadrilatère régulier ceinturant un jardin à l'anglaise, que Barde qualifie de morne et désert. Entrant dans le plan directeur pour l'extension de la ville, ce square réalisé par une Société immobilière (J.-P. Guillebaud, J. Collart, F. Gindroz, arch.) est le résultat d'une coordination entre des intérêts publics et privés. Un autre exemple est donné par le quartier des Beaux-Arts à Neuchâtel où deux squares s'inscrivent dans un plan d'ensemble dessiné pour la Ville par l'architecte Léo Châtelain (1839-1913). Chaque entrée est cependant réalisée par un architecte différent pour un commanditaire privé.

A Lausanne, seul le square de Georgette, conçu par l'architecte Louis Bezencenet entre 1873 et 1885, peut permettre une comparaison. En effet, selon *l'Inventaire suisse d'architecture*, il s'agit d'un cas unique dans la capitale



8 La rue des Terreaux vers 1918. Grâce au retrait des alignements, la rotonde rue des Terreaux 10 agit comme monument-cible depuis la place Chauderon. A gauche, la chapelle des Terreaux (© MHL).

vaudoise. L'architecte en est l'instigateur au sein d'une société immobilière constituée pour l'occasion. L'opération s'inscrit cependant dans le vaste plan d'aménagement développé par la Ville pour relier la place St-François à la gare. L'ensemble se divise en deux parties. L'une, au sud, adopte la forme en U alors que l'autre, au nord, se referme sur un jardin. Les immeubles accueillent des logements de grand luxe. Comme sur la place Bel-Air, des pans coupés marquent les angles des bâtiments, signalant notamment l'entrée de la rue Beau-Séjour.

Il ressort de ces comparaisons de nouveaux critères qui conduisent à ne pas considérer l'ensemble Terreaux-Mauborget comme un véritable square. Résulter de différents promoteurs privés et de différents architectes ne l'exclut pas de cette définition. Il en est souvent ainsi dans les cas cités, comme à Genève ou à Neuchâtel. En revanche, tous les exemples considérés comme des squares s'inscrivent dans des plans d'ensemble découlant d'une volonté politique d'urbanisme et répondant à un projet d'extension des centres-ville. Tel n'est pas le cas pour l'ensemble Terreaux-Mauborget où a contrario le désir de planification et de correction de la voirie exprimé par les autorités va à l'encontre des ambitions que formulent les initiateurs privés.

Un autre aspect exclut l'ensemble Terreaux-Mauborget du corpus des squares recensés en Suisse romande. Ces squares s'inscrivent dans la réalisation de nouveaux quartiers, bénéficiant d'une implantation avantageuse et de nouveaux équipements, notamment en termes de voirie. De fait, il s'agit d'opérations prestigieuses, s'adressant à une clientèle aisée. Il en est ainsi à Genève et à Neuchâtel avec la proximité du rivage et à Georgette en relation directe avec

la gare de Lausanne. La situation de l'ensemble Terreaux-Mauborget ne possède pas ces avantages. Implanté dans un quartier plutôt populaire, il présente une diversité de logements et une mixité sociale que l'on ne rencontre pas habituellement dans les squares au XIX<sup>e</sup> siècle.

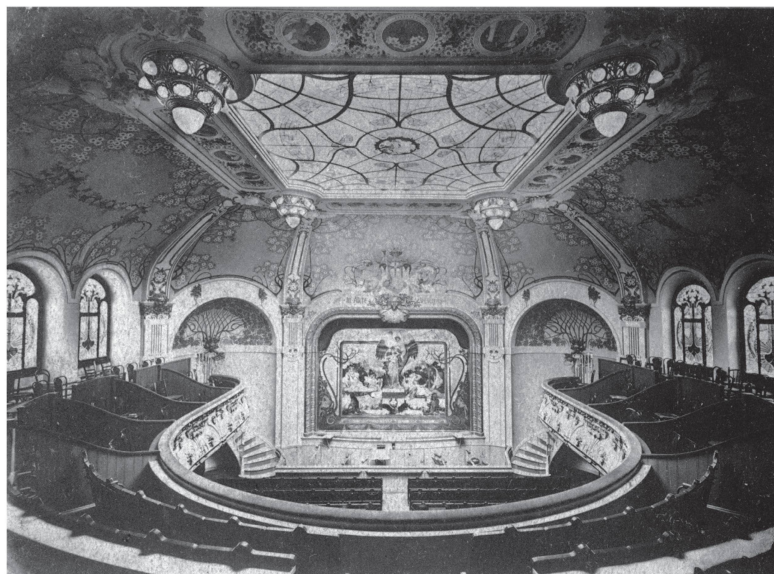
## UNE ARCHITECTURE D'ANGLES

Comme il l'a déjà été dit plus haut, l'ensemble Terreaux-Mauborget se caractérise dans son aspect extérieur par le traitement des angles. Depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, l'intersection des rues est considérée comme un des points forts de l'urbanisme, autant dans les grandes capitales européennes qu'à Lausanne. L'ensemble Terreaux-Mauborget fait un usage simultané des deux solutions les plus courantes, le pan coupé et la rotonde.

D'abord pensé dans un avant-projet avec une rotonde, l'angle de la rue des Terreaux et de la rue Mauborget se voit imposer un pan coupé, en raison des exigences du réseau viaire. Ce nouveau parti présente l'avantage de mettre le bâtiment en harmonie avec les autres édifices qui occupent le segment nord de la place Bel-Air et comportent tous le même motif: maison Dapples (rue Haldimand-rue du Grand-Pont, Jules Verrey arch., vers 1865), Caisse hypothécaire (rue Haldimand 20, vers 1878) et immeuble d'habitation et de commerce (pl. Bel-Air 4, Jacques Regamey, 1898).

Le pan coupé est par ailleurs assez fréquent à Lausanne. Il est introduit relativement tôt dans le quartier de Saint-Laurent lors de la création de la rue Haldimand au début

9 *Le Kursaal vers 1906. L'accès à la galerie se fait alors par des escaliers placés de part et d'autre de la scène. Outre les lustres à la conception élaborée, une verrière zénithale et des baies latérales éclairent la salle (© MHL).*



des années 1860. A la maison Dapples, déjà citée, répondent, à l'extrémité nord de la rue, les immeubles placés de part et d'autre de la voie (rue Haldimand 1 et 2, Louis Joël arch., vers 1861). Les deux angles tronqués indiquent ainsi l'entrée du passage nouvellement percé, depuis la place de la Riponne. Le même procédé est mis en application à l'entrée de la rue Beau-Séjour lors de la construction des squares de Georgette (Louis Bezencenet arch., 1873-1885).

Le pan coupé a pour fonction d'adoucir l'angle et n'occupe généralement qu'une travée. A l'intersection de la rue des Terreaux et de la rue Mauborget, l'angle en occupe en revanche trois et mobilise tout un dispositif le mettant particulièrement en évidence. Coiffé d'une toiture indépendante, il est flanqué de deux pavillons latéraux, formant eux-mêmes pavillons d'angle. Adoptant les principes de l'ordre colossal, des pilastres de style ionique s'élèvent sur la hauteur de trois niveaux encadrant trois rangées de fenêtres. Cette tripartition est reprise dans le couronnement par la présence de trois lucarnes, coiffées de façon déclamatoire par un fronton brisé d'un oculus. De pan coupé, l'angle devient ainsi la façade principale de l'édifice, faisant d'un motif secondaire de l'architecture le geste magistral. Par sa verticalité, il tranche avec les autres façades qui par comparaison paraissent plus équilibrées et plus sommaires. Placé dans l'axe du Grand-Pont, il se présente non seulement comme la façade d'entrée, mais également comme la « carte de visite » de l'ensemble tout entier. Son exécution reçoit du reste les louanges de ses contemporains. Dans un article de la *Schweizerische Bauzeitung*, le critique averti André Lambert la décrit comme une « structure architecturale distinguée »<sup>15</sup>.

## LA ROTONDE COMME REPÈRE URBAIN

La présence d'une rotonde à l'angle sud-ouest n'est pas déterminée, à la différence du pan coupé, par le tracé des rues. Pourtant, historiquement, le motif de la rotonde apparaît lors des opérations d'urbanisme de Haussmann à Paris pour résoudre le problème architectural que posent les angles aigus formés par le percement de grandes diagonales. Dans un premier temps, les architectes y répondent par l'utilisation du pan coupé, mais ils se tournent rapidement vers le motif de la tour ronde surmontée d'un dôme, conférant à l'immeuble auquel il appartient un prestige bien supérieur. L'architecte Paul Sédille fait de la rotonde le point de repère des grands magasins *Le Printemps* (1881-1889), alors que les Caisses d'épargne, qui essaient à travers toute la France à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, l'adoptent comme signe de reconnaissance, ajoutant à une stratégie d'occupation des angles de rues la garantie d'une plus grande visibilité<sup>16</sup>.

Il existe à Lausanne plusieurs exemples de rotondes. A proximité de celle des Terreaux se dressait celle du Bazar des Trois-Suisses, à l'angle de la rue de l'Ale et de la rue Mauborget. Construite à la même époque, en 1899, et démolie depuis, elle constitue une sorte de pendant à celle des Terreaux, en se plaçant, à l'échelle du quartier, dans l'angle opposé. Un peu plus haut vers le nord, une autre rotonde, très précoce, occupe l'angle aigu formé par la rue Neuve et la rue Pré-du-Marché (François Sudheimer et Paul Charton arch., 1877). Lui faisant face, de l'autre côté de la rue Neuve, s'élevait une autre tour à l'angle de la rue Chaucau, disparue aujourd'hui (Chessex et Chamorel-Garnier arch., 1913-1914). A l'instar des pans coupés,



10 La transformation du Kursaal en 1934. Dans les absidioles, le décor postérieur à l'ouverture de la salle dont il reste quelques traces aujourd'hui (© MHL).

les rotondes, placées par paires, démontrent à cet endroit qu'elles peuvent servir à marquer l'entrée d'une rue. De l'autre côté de la place Chauderon, une tour s'inscrit également dans l'angle aigu formé par l'avenue de France et l'avenue d'Echallens (John Gros arch., 1908). Dans un autre quartier, avenue Benjamin-Constant 3, la rotonde de la Société suisse de banque et dépôt (aujourd'hui Crédit Suisse, Eugène Jost, Louis Bezencenet et Maurice Schnell arch., 1913) acquiert le même rôle de repère urbain que la tour des Terreaux, sans pour autant bénéficier d'une position particulièrement favorable. L'art des architectes réussit malgré tout à la mettre en évidence, renouant avec la pratique des caisses d'épargne française. Chronologiquement, on observe que la rotonde tend à remplacer le pan coupé à Lausanne au début du XX<sup>e</sup> siècle, sur le modèle de ce qui s'est produit à Paris. Ce phénomène de « monumentalisation » de l'architecture urbaine est en effet tout à fait caractéristique de la phase post-haussmannienne de la capitale française. L'hypertrophie architecturale, que représente le recours à la rotonde, devient un moyen de rythmer un urbanisme si régulier qu'il en devient presque banal et anonyme, un demi-siècle après les premiers règlements du célèbre préfet de la Seine.

La rotonde de la rue des Terreaux se caractérise par l'étagement de cinq rangées de fenêtres, percées dans un rythme extrêmement serré, le vide dominant ici sur le plein. Verticalement, ces fenêtres forment des axes très rapprochés qui soulignent la courbure du bâtiment. La toiture, très imposante, confère encore plus de verticalité à l'ensemble. Elle se compose en effet d'une série considérable d'éléments superposés : bulbe monumental, clocheton, dôme, épi de faitage et fanion. L'effet spectaculaire de la tour d'angle est parfaitement perceptible, grâce à son implantation, depuis la place Chauderon.

Bien qu'elle ne se trouve pas à l'intersection de deux rues, la rotonde réussit néanmoins, du fait du retrait des alignements, à jouer son rôle de repère urbain pour l'ensemble Terreaux-Mauborget.

## VIE ET AVATARS DU KURSAAL

Pour la population lausannoise, l'ensemble Terreaux-Mauborget représente avant tout le lieu d'implantation du cinéma Bel-Air, ou *Kursaal* selon le nom qu'il a porté à différentes époques. A son ouverture, le *Kursaal* est équipé de fauteuils à l'avant et de tables à l'arrière, on peut manger, boire et fumer pendant les spectacles<sup>17</sup>. Les divertissements, ou « variétés », qui y sont présentés, comprennent des acrobates, des nains, des « nègres », des Japonais, des tigres, de la danse et des projections cinématographiques. On y écoute des chansonniers, des opérettes, mais surtout du lyrique canaille. Quinze à dix-huit spectacles peuvent y défilier par jour. A la différence du Théâtre municipal, que les autorités subventionnent largement dès 1900, la nouvelle salle est toujours demeurée indépendante. Durant les premières années, la Ville interdit du reste les représentations dépassant plus d'un acte pour empêcher toute concurrence avec la salle communale. Cette exigence tombera en 1908, autorisant la production d'opérettes plus élaborées. Très petite, la fosse d'orchestre ne permet cependant qu'à douze ou quatorze musiciens de s'y tenir. La troupe est restreinte, beaucoup d'artistes ne sont de passage que pour une saison. Toute représentation nécessite un grand travail d'adaptation et de réécriture des œuvres, un seul chanteur tenant souvent plusieurs rôles. La petite taille de la scène n'invite



11 Bien que désaffecté, le lanterneau du Kursaal est aujourd'hui toujours en place. En bas, les arcs des baies bouchés postérieurement à la construction (photo Mathias Glaus, 2013).

pas à de grandes scénographies. Les spectacles restent à l'affiche aussi longtemps qu'ils remplissent la salle, la programmation jonglant entre ses propres productions et l'accueil d'artistes en tournée.

Le premier directeur est Paul Tapie qui travaille aussi comme directeur technique, metteur en scène, et homme à tout faire, son épouse confectionnant les costumes. La salle ne fait guère de bénéfice. Tapie mobilisé, se succèdent à la direction Lucien Lansac et Roger Guyot. Le premier semble trop occupé par la gestion de nombreuses autres salles, alors que le second tente brièvement de redresser la situation commerciale de l'établissement. En 1918, Jacques Wolf Petitdemange, originaire de La Chaux-de-Fonds, reprend les rênes de la salle avec sa femme Marie. Le couple gère déjà le théâtre Petitdemange, une institution familiale, qui s'installe tous les étés sur la place du Tunnel et donne sous un chapiteau un opéra « de poche » par soir, entre 1907 et 1912. La gestion des deux lieux de spectacle permet de rentabiliser les productions en les faisant passer d'un endroit à l'autre.

Le théâtre de Bel-Air fonctionne grâce aux recettes, la place valant entre 1 et 3 francs, la loge 5 francs en 1916<sup>18</sup>. La soirée du Nouvel An permet souvent de renflouer la caisse<sup>19</sup>. Cependant, la comptabilité se retrouve fréquemment dans les chiffres rouges. Pendant le mois d'octobre 1918, les lieux publics sont fermés pour éviter la propagation de la grippe espagnole. Dépourvu de réserves, Petitdemange se trouve dans l'obligation de solliciter une allocation chômage pour les artistes de sa troupe.

Deux ans plus tard, la situation ne semble guère meilleure. Petitdemange demande à la Commune une subvention exceptionnelle pour pouvoir boucler la saison 1920-1921,

sous peine de devoir déposer le bilan<sup>20</sup>. Le théâtre offre alors plus de 300 représentations par saison. Le directeur avance que le maintien de son activité est largement profitable à la Ville, car il paie par année environ 35 000 francs de taxe sur les divertissements. La Commune, d'abord réticente, finit par lui allouer les 5 000 francs nécessaires.

## DU THÉÂTRE AU CINÉMA

En 1934, une restructuration complète de la salle est effectuée sous la direction des architectes Henri Marti et Henri Robert von der Mühl. C'est à cette occasion qu'est créé un accès direct depuis la rue Mauborget, en récupérant l'espace d'un magasin, et que la salle prend le nom de théâtre de Bel-Air. À l'intérieur, le balcon est démolit et reconstruit, avec son front de forme sinusoïdale. Les décors saillants sont arrachés, les fenêtres sont bouchées et un nouveau plafond est posé (fig. 10). Une cabine de projection est installée, la salle se consacrant dès lors autant au cinéma qu'au théâtre. Les niveaux inférieurs de l'immeuble adjacent, rue des Terreaux 6, sont annexés pour servir d'arrière-scène et d'atelier de décors. Des loges sont aménagées à l'étage. L'ouverture de la salle du Bel-Air Métropole en 1931 n'est certainement pas étrangère à cette restructuration, en raison de la concurrence que sa proximité a dû représenter. De cette période, il demeure des peintures au plafond des bas-côtés de la scène : deux colombes survolant un champ parsemé de fleurs aux teintes chaudes. Sur la scène, une partie de la machinerie et des rails de suspension est encore présente. Au zénith de la salle, le lanterneau a été obstrué, mais demeure visible à l'extérieur dans son intégralité (fig. 11).

Progressivement, l'activité théâtrale est abandonnée au profit des projections cinématographiques. En 1963, la salle, devenue le cinéma Bel-Air, reçoit de nouveaux agencements. Les parois sont capitonnées afin d'en améliorer l'acoustique, des tapis sont posés au sol, un nouvel éclairage est installé, des tubes fluorescents, cachés derrière une corniche, illuminant la voûte. À partir de 1980, le cinéma Bel-Air ajoute à son nom celui de Michel-Simon, en hommage à l'acteur genevois. Après une brève fermeture, le cinéma rouvre en 1992 sous le nom de *Cine Qua Non*. Quelques travaux d'équipement sont effectués à cette occasion. Les niveaux inférieurs de l'immeuble rue des Terreaux 6 sont retranchés du complexe. Un appartement est aménagé à l'entresol, côté nord, dans la partie où se trouvaient les loges. En 1998, la vitrine sur la rue Mauborget et le hall d'entrée sont modernisés. Cependant, moins de dix ans plus tard, en 2006, le cinéma ferme définitivement.



12 La porte d'entrée de la rue des Terreaux 8. Avec l'abaissement du sol en 1935, la porte d'entrée d'origine devient une fenêtre au 1<sup>er</sup> étage, alors qu'une nouvelle porte est créée dans l'ancien sous-sol avec un encadrement rappelant le style du début du siècle (photo Mathias Glaus, 2013).



## SOL MOUVANT

Outre la salle de spectacle, seuls les bâtiments situés dans la cour connaissent des transformations notables. Il est aujourd'hui relativement difficile de se figurer l'aspect qu'ils présentaient à leur origine, mais un examen attentif des façades permet de se rendre compte des lourdes opérations qui y ont été menées. En effet, le socle de l'immeuble rue des Terreaux 8 présente une double rangée de vitrines superposées. Ce phénomène s'explique par le fait que le sol de la cour a été abaissé en 1935. De fait, le rez-de-chaussée est devenu 1<sup>er</sup> étage et le sous-sol rez-de-chaussée. L'ancienne porte d'entrée a été transformée en une haute fenêtre donnant sur la cage d'escalier et une nouvelle porte d'entrée, créée dans le style décoratif du début du siècle, a été aménagée par l'architecte Charles Bizot au niveau du plain pied (fig. 12). Cette surélévation « par le bas », phénomène assez insolite, explique les révolutions relativement compliquées que développe la cage d'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

La même opération est mise en œuvre pour l'immeuble rue des Terreaux 6, justifiant la présence d'un socle d'une hauteur hypertrophiée. La trace du mur qui séparait les parcelles est du reste encore visible entre l'immeuble rue des Terreaux 4 et celui rue Mauborget 8. Ce mur a été supprimé au moment où les sols des deux parcelles ont été mis au même niveau.

Par contrecoup, on comprend que des travaux du même type ont été exécutés dans les immeubles voisins, rue Mauborget 6 et 8, au moment du chantier de 1898. Le sol est abaissé et un rez-de-chaussée est créé à partir du sous-sol. En outre, les bâtiments sont surélevés d'un étage en 1945 par les architectes J. et R. Ramelet (fig. 13). Cette forme d'archéologie urbaine nous permet d'entrevoir qu'il ne s'agit pas d'une construction de 1898, mais d'un remploi. On retrouve ainsi l'école Vinet de 1864 que l'on croyait démolie. Une comparaison de l'état existant et de photographies anciennes fait en effet apparaître de nombreux points communs : même partition en quatre travées à l'est et six travées à l'ouest, même bandeau continu de séparation entre les étages et même forme des fenêtres (fig. 14).

13 Les immeubles rue Mauborget 6-8, dotés par abaissement du sol d'un nouveau rez-de-chaussée en 1898 et surélevés d'un étage en 1945 (photo Mathias Glaus, 2013).



**14** *L'école Vinet peu avant 1898. Les façades des bâtiments rue Mauborget 6 et 8 présentent aujourd'hui la même partition en quatre travées à l'est et six travées à l'ouest. Il pourrait donc s'agir des mêmes bâtiments, abaissés d'un niveau et surélevés d'un étage (© MHL).*

## L'ILLUSION DE LA COHÉRENCE URBAINE

En conclusion, ce qui peut apparaître au premier regard comme une simple opération de construction urbaine à grande échelle se révèle à l'examen beaucoup plus compliqué. Avant de devenir la place Bel-Air, le site a connu la présence d'un hameau agricole, puis d'un îlot occupé notamment par un café. Au moment de sa reconstruction, il a manqué l'occasion de se doter d'une place plus vaste et de véritables alignements le long de la rue des Terreaux. De la difficulté de ces aménagements urbains, il demeure des traces qui paraissent aujourd'hui incongrues, comme le fossé constitué par le passage des Jumelles en contrebas de la rue des Terreaux.

L'ensemble Terreaux-Mauborget présente lui-même de grandes incohérences du fait de la multiplicité des promoteurs et des architectes. A l'extérieur, la façade de la rue des Terreaux 4 constitue une brusque rupture de style dans le front de rue. Pourvue, entre autres, de vestiges du milieu

du XIX<sup>e</sup> siècle, la cour intérieure forme, par son encombrement et ses modifications successives, un espace assez déroutant. Malgré tout, l'ensemble Terreaux-Mauborget a su se constituer, par un habile assemblage, en repère urbain de première importance, notamment par ses angles remarquables et par la présence d'une salle de spectacle, aujourd'hui en attente d'une reconversion.

## NOTES

<sup>1</sup> Cet article reprend les résultats d'une étude réalisée sur mandat du Service des monuments et sites de l'Etat de Vaud et de la Délégation à la conservation du patrimoine bâti de la Ville de Lausanne: Bruno CORTHÉSY & Mathias GLAUS, *L'ensemble Terreaux-Mauborget, rue des Terreaux 2-12 – rue Mauborget 4-12*, Lausanne 2013 (non publié).

<sup>2</sup> AVL, fonds Haemmerli, B1 221.7.4.1-12: projet de convention entre la Municipalité de Lausanne et l'ingénieur cantonal des Ponts et Chaussées concernant l'expropriation des terrains situés à l'ouest du Pont Pichard, octobre 1843.

<sup>3</sup> ACV, Gb 132 j-1: plan Berney, 1827-1831, f<sup>os</sup> 11 et 12.

<sup>4</sup> Dave LÜTHI, *Les chapelles de l'Eglise libre vaudoise. Histoire architecturale, 1847-1965*, Lausanne 2000 (Bibliothèque historique vaudoise 118), pp. 54-55.

<sup>5</sup> *Ibid.*, pp. 200-201.

<sup>6</sup> Marcel GRANDJEAN, *La ville de Lausanne*, Bâle 1965 (MAH 51, Vaud I), p. 290; LÜTHI 2000 (cf. note 4), pp. 67-70.

<sup>7</sup> Joëlle NEUENSCHWANDER FEIHL *et al.*, «Lausanne», in *INSA* vol. 5, pp. 365-366, 352-353.

<sup>8</sup> AVL, procès-verbaux des séances du Conseil municipal, rapport sur l'élargissement de la rue des Terreaux, 27 juillet 1896.

<sup>9</sup> AVL, procès-verbaux des séances du Conseil municipal, rapport sur la transformation du quartier Bel-Air, 21 septembre 1896; préavis sur l'acquisition de la propriété Estoppey, 21 septembre 1896; alignement de la place Bel-Air, motion et rapport, 1<sup>er</sup> novembre 1898.

<sup>10</sup> Mise en discussion depuis longtemps, l'adoption d'un nouveau règlement de police des constructions n'aboutit en effet que quelques années plus tard, en 1902, et l'établissement d'un plan d'extension n'a lieu qu'en 1905.

<sup>11</sup> François LOYER, *Paris XIX<sup>e</sup> siècle. L'immeuble et la rue*, Paris 1994, pp. 125-126.

<sup>12</sup> Lewis MUMFORD, *La cité à travers l'histoire*, Paris 1964.

<sup>13</sup> Pour l'étude approfondie d'un «véritable» square et l'apport de comparaisons: Flora DOBAY, Maude HUMAIR, Catherine KELLER, Heather KIM et Dave LÜTHI, *Le quartier des Beaux-Arts à Neuchâtel*, Lausanne 1997 (non publié).

<sup>14</sup> Charles BARDE, A.-Augustin REY, Justin PIDOUX, *La science des plans de villes: ses applications à la construction, à l'extension, à l'hygiène et à la beauté des villes, orientation solaire des habitations*, Lausanne/Paris 1928, p. 229.

<sup>15</sup> André LAMBERT, «L'architecture contemporaine dans la Suisse romande», in *Schweizerische Bauzeitung* 23, 1906, 47, pp. 261-265.

<sup>16</sup> Madeleine LEVEAU-FERNANDEZ, *Hôtels de caisse d'épargne*, Paris 1994, pp. 74-79.

<sup>17</sup> Olivier ROBERT, «Le Kursaal de Lausanne», *Musique en mémoire*, émission de la radio Espace 2 du 1<sup>er</sup> au 5 février 2010 (<http://www.rts.ch/espace-2/programmes/musique-en-memoire/1952454-musique-en-memoire-du-01-02-2010.html>). A défaut d'archives, le dépouillement de la critique permet de restituer une partie de l'histoire de la salle et de sa programmation. Le *Lausanne-plaisir*, qui devient par la suite *L'Artistique*, donne une critique par spectacle entre 1911 et 1928. Nous empruntons à l'émission de radio citée la matière pour un bref historique de la salle. Une publication sur le *Kursaal* est prévue par O. Robert.

<sup>18</sup> AVL, B3, 306.7.2-2: Kursaal 1918.

<sup>19</sup> AVL, C20 (Direction des finances), 111, 7603: budget mensuel, saison 1920-1921, tableau comparatif des recettes hebdomadaires en 1919/1920 et 1920/1921.

<sup>20</sup> AVL, C20 (Direction des finances), 111, 7603: lettre du 13 décembre 1920, rapport du 26 avril 1921 et lettre du 8 août 1921.