

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
**Monsieur Thierry Wauters**  
**Directeur Fonctionnaire délégué**  
**Direction des Monuments et des Sites**  
C.C.N.Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 05/PFU/402329  
Réf. D.M.S. : GCR/2076-0030/02/2011-253pr/05urb17  
Réf. C.R.M.S. : AA/ETB-2.87/s.612  
Annexe : 1

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : ETTERBEEK. Rue Belliard, 161. Demande de permis unique portant sur la transformation et la restauration de la maison du sculpteur Julien Dillens. Avis conforme.**  
*Dossier traité par M. G. Conde Reis – D.M.S. et Mme Sandrine Buelincx – D.U.*

En réponse à votre courrier du 16 octobre 2017, réceptionné le 16 octobre 2017, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserves** émis par la CRMS en sa séance du 8 novembre 2017, concernant l'objet susmentionné.

*L'arrêté du 22/12/1995 classe comme monument la totalité de la maison située 161, rue Belliard à Etterbeek.*



### **Historique du bien**

L'architecte de cette maison, d'inspiration néo-Renaissance flamande, n'est pas identifié. Les archives conservent des demandes de permis de bâtir s'échelonnant entre 1872 et 1908. L'élégant cartouche sculpté, au-dessus de la fenêtre du 2<sup>e</sup> niveau, mentionne l'année de construction « 1893 ».

On sait cependant que cette maison particulière appartenait au sculpteur Julien Dillens (Anvers 1849-1904) et qu'il y a résidé avec sa famille jusqu'à sa mort. Dillens est l'un des principaux sculpteurs bruxellois de la 2<sup>e</sup> moitié du 19<sup>e</sup> siècle. Lauréat du Prix de Rome en 1887, il est surtout connu chez nous pour être l'auteur du monument à Everard t'Serclaes à côté de la Grand'Place et de La Porteuse d'eau de Saint-Gilles.



### **Historique du dossier**

Lors de sa séance du 15 janvier 2014, la CRMS a rendu un avis conforme défavorable sur le dossier qu'elle jugeait alors trop peu documenté concernant l'état d'origine et l'état actuel de la maison (classée en totalité) ainsi que les travaux prévus et/ou déjà exécutés. Le dossier a été complété ensuite. Les compléments ont été introduits à la DU, en application de l'article 191 du CoBAT. Ainsi, le dossier est soumis, à nouveau, à l'avis conforme de la CRMS.

En 2012, la façade a été nettoyée par hydrosablage sans autorisation. Ces travaux, de trop forte intensité (nettoyage trop abrasif), ont endommagé le parement de briques de la façade

A la demande de la CRMS, pour préciser certains aspects du dossier actuellement à l'instruction, une réunion en présence des différents intervenants (bureau d'architecture, DMS, CRMS) a été organisée le 06/11/2017. A cette occasion, la CRMS a pris bonne note que, dans un souci de respect de la configuration originelle du bien, le dossier vise essentiellement des travaux de restauration et qu'aucune exigence énergétique spécifique n'est prévue. Par ailleurs, aucune nouvelle ouverture de toitures n'est envisagée, ce que certains documents graphiques laissaient penser. Il a aussi été signifié qu'aucune mesure particulière n'était nécessaire au niveau des aspects structurels (état sain et pas de demande d'occupation lourde pour le bâtiment) et que la bibliothèque prévue au 1<sup>er</sup> étage n'avait qu'un impact limité. Aussi, il a été confirmé que le duplex prévu sur les deux derniers niveaux est destiné au fils du propriétaire ou à une jeune fille au pair et qu'il n'y a pas de division de l'unité d'habitation. Enfin, il a été indiqué que le panneau en bronze manquant du bow-window est stocké dans la cave.

### **Analyse de la demande**

La demande concerne la restauration / rénovation complète du bien, à savoir :

- la restauration des façades ;
- la restauration des toitures (versants en ardoises) ;
- la restauration et la rénovation des intérieurs ;
- l'aménagement d'un studio aux deux derniers niveaux faisant partie de la maison unifamiliale mais nécessitant cuisine et sdb

L'affectation en maison unifamiliale est maintenue. Elle comprend bibliothèque/salon/salle à manger au +00, bureaux au +01 et logement au +02/+03/+04. La philosophie d'intervention vise la préservation et la remise en état/restauration de la maison, en bon état général. Les interventions contemporaines sont limitées.

### **FACADES**

Une élévation de la façade doit être fournie après pose des échafaudages avec la proposition détaillée de toutes les interventions envisagées ; ce plan d'intervention sera soumis préalablement pour accord à la DMS.

La façade principale a déjà été nettoyée (par infraction). Il n'apparaît donc pas nécessaire de procéder à un nouveau nettoyage complet. Tout en gardant en réserve les clauses consacrées au nettoyage de la façade, il faut procéder prioritairement à un nettoyage léger à la vapeur saturée (mélange d'eau et vapeur à une température comprise entre 120 et 180°C, avec une pression entre 2 bar et 6 bar max., à ne pas confondre avec la technique de la « vapeur sèche »).

Prévoir de repeindre les descendes d'eau sur base de sondages sur les finitions d'origine ou, faute de résultats, de façon traditionnelle.

Les pierres de façade doivent, dans l'ordre prioritaire : être réparées au mortier si des raisons techniques l'imposent (écoulement des eaux de pluies, risques d'infiltrations), refixées avec un coulis de mortier minéral, partiellement remplacées par collage ou brochage et, en dernier recours, être complètement remplacées (pour des raisons essentiellement structurelles). Le mortier de réparation (21.20.11) doit être de type minéral et contenir de la poudre de la pierre concernée par la réparation. Attention, les joints n'ont visiblement pas la même couleur entre les briques, la pierre de Gobertange et la Pierre bleue.

Les éventuels ragréages de briques en façade avant (21.20.13) doivent se faire dans une brique ancienne de récupération. Il convient de tenir compte de l'aspect des briques après nettoyage pour choisir la brique de remplacement la plus similaire et dans le bon ton.

Prévoir dans le cahier des charges un consolidant au silicate d'éthyle sur les parties maçonnées présentant des détériorations (à appliquer sur base d'un avis du CSTC, contacté en cours de chantier). Cette intervention peut avoir son importance étant donné les dégâts occasionnés par le sablage de la façade.

Les joints (21.20.14) en façade ne doivent être enlevés que lorsqu'ils ne tiennent pas ou lorsqu'ils présentent un aspect disgracieux (anciens rejointoyages ?), et sur une profondeur maximum de 20mm, pour autant qu'ils ne soient pas trop durs et que cet acte n'abîme pas les pierres et briques de parement. Il est nécessaire de procéder à un sondage pour identifier les éventuelles finitions anciennes sur ces joints (étaient-ils colorés ou repeints à l'huile à l'origine ?). Le nouveau mortier choisi devra être à la chaux aérienne (la chaux hydraulique est trop dure) et devra être de teinte identique à l'origine afin de préserver l'homogénéité des façades.

Vérifier si les briques noires en façade avant sont émaillées ou teintées dans la masse et respecter le résultat des investigations en cas de restauration et/ou remplacement.

Prévoir dans le cahier des charges l'application d'un anti-graffitis, en réserve et à appliquer sur base d'un avis du CSTC à solliciter en cours de chantier. Il doit être de type non permanent (ne pas prendre du produit à base de copolymères fluorés, irréversible) et pouvoir être retiré à l'eau sans nécessiter l'application risquée d'un décapant. Des tests préalables sont indispensables pour valider le produit (risques de changement d'aspect).

La restauration des panneaux en bronze du bow-window n'est pas décrite dans le cahier des charges alors qu'il s'agit des éléments les plus exceptionnels du bien. Par ailleurs, un des modules est manquant et serait stocké dans les caves.

Il convient de confier la restauration et la repose des ouvrages en bronze à un conservateur-restaurateur reconnu par l'APROA et de suivre ses prescriptions. Il s'agira d'examiner l'état de l'élément déposé, d'identifier la cause du descellement et de proposer une repose avec des moyens de fixations adéquats. Il s'agira aussi de contrôler la fixation des autres pièces toujours conservées sur l'oriel afin d'évaluer si une intervention similaire est nécessaire. Il est possible que ces panneaux doivent être traités (en finition) avec des patines spécifiques à nettoyer et même appliquer à nouveau. Ne pas sous-estimer ce poste.

Il en va de même pour le bas-relief en pierre qui est à gauche de la façade. Prévoir l'intervention d'un conservateur-restaurateur reconnu par l'APROA.

Vérifier si la façade arrière est enduite et/ou cimentée en tout ou en partie. Elle est actuellement non peinte. Doivent être décapés (21.30.11) non pas les enduits/cimentages qui sonnent « creux » mais ceux qui donnent des signes concrets de non adhérence : fissures, érosion, etc. Les enduits/cimentages doivent être réparés avec un enduit/cimentage de même type (composition, épaisseur, couleur) que celui environnant directement la zone décapée. La façade doit ensuite retrouver sa finition d'origine. Il importe donc de comprendre si elle était réellement peinte à l'origine (il semble que ce ne soit pas le cas). Si elle était en enduit teinté apparent, des essais de nettoyage doivent être effectués afin de voir si elle peut retrouver son aspect ancien. Si ces essais sont peu probants, il peut alors être envisagé de la repeindre. Il s'agira de vérifier si la peinture minérale est la bonne option. En cas contraire, une peinture respirante, mate et rendant le même grain (ajout de sable) doit être proposée et faire l'objet d'essais. La méthodologie en cours d'exécution citée ci-dessous doit être respectée.

## **MENUISERIES EXTERIEURES**

La clause générale de restauration des menuiseries du cahier des charges (31.10.11) se limite bizarrement au « rez-de-chaussée ». Il importe d'y inclure également le bow-window de l'étage noble (vaguement décrit au 31.30) ainsi que la corniche. De même, la clause concernant les châssis de fenêtre (31.10.12) n'aborde que les châssis de la façade arrière. Il importe donc de prendre en compte tous les châssis de fenêtre du bien, y compris ceux de la façade à rue. Cette clause est par ailleurs trop brève. Les réparations doivent se faire à l'aide d'un bois de même essence que ceux d'origine et doivent être aussi limitées que possible.

La corniche ne doit pas être restaurée avec un pin Sylvestre (bois rarement utilisé à cette fin à l'époque et beaucoup trop sensible à l'eau) mais, soit dans un bois identique à celui d'origine (souvent du Pitchpin), soit, si ce bois n'existe plus, dans une essence de bois proche mais surtout adaptée à cette fonction. Les finitions de la corniche doivent être identifiées (une fois les échafaudages placés) et reproduites.

Les châssis de la façade avant sont conservés et restaurés. Mais cette restauration doit être extrêmement minutieuse. Ils ne peuvent être poncés et refaits/réparés que si cela s'avère indispensable, vu la fragilité des verres (soufflés et bombés). Prévoir dans le cahier des charges une clause pour la fabrication à l'identique des quelques verres manquants.

La finition des châssis (48.10.11 et 48.10.12) est à adapter aux sondages. Il y a une incohérence majeure entre les conclusions de l'étude stratigraphique (qui détermine une peinture verte comme finition) et les plans (qui indiquent à côté de chaque châssis, une mise en vernis). En façade avant, il convient d'appliquer la finition d'origine sur base des sondages réalisés (un vert, selon les études). Prévoir cependant une analyse en laboratoire pour être certain que le gris retrouvé est bien une sous-couche et non une couche de finition, et qu'il n'y a en effet pas de traces de vernis.

Les châssis de la façade arrière sont considérés en trop mauvais état que pour être conservés (31.10.12). Il est néanmoins demandé de tenter de conserver et restaurer au moins ceux des pièces du rez-de-chaussée et du bel étage. Dans le châssis du bow-window arrière, il est également demandé de conserver le verre et de le compléter par un verre identique à l'ancienne. Les autres châssis peuvent être munis d'un verre feuilleté, comme proposé dans le dossier (8,5 mm). Prévoir des détails à grandeur réelle des nouveaux châssis de remplacement. Le détail devra identifier avec précision le raccord des menuiseries extérieures renouvelées avec le gros-œuvre, les seuils, les linteaux (notamment linteaux métalliques) visibles en façade arrière. Le traitement de restauration à prévoir sur les linteaux doit être défini;

Il est demandé de réaliser des sondages sur les finitions des châssis en façade arrière (ce qui manque dans l'étude stratigraphique) et d'en appliquer les conclusions.

Si ce n'était pas le cas à l'origine, ne pas fermer avec un produit d'étanchéité l'espace périphérique qui sépare le dormant et la maçonnerie pour permettre une ventilation naturelle. Si cet espace doit être fermé, choisir un mortier à base de chaux aérienne (pas de joints élastomères, etc.).

Le vitrage (31.40.11) est un élément très important de cette maison, ceux de la façade à rue étant soufflés et bombés. Il est donc essentiel d'y accorder une importance primordiale. La clause technique du cahier des charges est incohérente, car elle s'adresse aux châssis extérieurs mais détaille des explications concernant des vitraux sous plombs... alors que la façade n'en comporte pas ; les verres bombés sont mis entre petits bois. Démontez ces verres peut donc être périlleux et entraîner beaucoup de casse.

Les mastics de réparation dans les anciens châssis doivent être de type traditionnel et faits à l'huile de lin. Ils ne doivent pas être teintés dans la masse mais bien peints. Les mastics des verres feuilletés doivent être adaptés au PVB.

Faire un inventaire précis des quincailleries et déterminer les éléments à remplacer, à conserver ou à refaire à l'identique des modèles adjacents, existants dans le bâtiment en bronze ou en fonte.

Les tablettes de fenêtre intérieures ne sont pas toutes en bois (31.60.10). Prévoir de restaurer celles en marbre.

## **TOITURES**

La clause (47.10) consacrée à la restauration du versant de toiture en ardoises donnant sur la rue est assez sommaire. La compléter.

Il est important de vérifier de quand datent les ardoises et si certaines peuvent être récupérées. La toiture en ardoises doit faire l'objet d'une restauration et non d'un remplacement automatique. Les ardoises doivent être délicatement nettoyées et stockées avant leur réemploi. L'apport de nouvelles ardoises ne doit être accepté qu'en remplacement de celles étant endommagées. Cette démarche est d'autant plus importante s'il s'agit d'ardoises de Fumay (ton rosé) dont les carrières n'existent plus.

Les toitures en zinc doivent respecter la situation d'origine et les assemblages à tasseaux.

## **PLANCHERS et PARQUETS**

Il y a confusion dans le dossier (23.10) entre planchers (voir titre) et parquets (voir descriptif). Cette dernière clause rentre par ailleurs en conflit avec la clause 42.10 qui est à nouveau consacrée au même sujet. Il convient donc d'adapter ces clauses.

Les planchers et parquets ne doivent pas être poncés entièrement.

Les planchers étaient à l'origine, soit peints, soit recouverts d'un linoléum couleur cuir ; ces alternatives doivent être envisagées dans les pièces remarquables, notamment au bel étage et dans le bureau au rez et en façade avant.

Pour les parquets, le ponçage doit rester assez doux et être approuvé en cours de chantier. La finition des parquets doit ensuite se faire avec une teinture préalable qui redonne sa teinte ancienne au bois et s'intègre aux boiseries de la pièce puis à la cire naturelle d'abeille. Il ne faut pas juxtaposer « huilage » et cirage » comme proposé (48.30.11), l'huile rendant le bois non poreux et par conséquent la cire peu intéressante.

Idem pour les plinthes (23.10.12). Celles-ci étaient parfois aussi peintes ou vernies, ce qui sera donc à vérifier et à adapter selon les pièces et à reproduire. Elles ne doivent pas être fixées avec « vis et chevilles » (42.20) mais clouées.

## **SOLS EN MATERIAUX PIERREUX**

Il y a confusion dans le cahier des charges (42.30), dans le descriptif et sur les plans entre sol en mosaïques et sol en granito. Les deux existent dans le bâtiment et demandent des types d'intervention différentes. Le cahier des charges doit comporter des clauses adaptées. La belle mosaïque à l'entrée doit faire l'objet d'un soin particulier. Aucun ponçage général n'est accepté.

## **MENUISERIES INTERIEURES**

Il convient de vérifier dans quelle mesure il faut prévoir « le ponçage ou le décapage de tous les éléments constitutifs de l'escalier » (32.20). Au contraire, il semble préférable de poncer au minimum l'escalier, et notamment les balustres, et certainement pas s'il est encore dans ses finitions d'origine. Il est préférable de procéder à une restauration des finitions, de juste retoucher et compléter les parties lacunaires ou trop endommagées.

## **ENDUITS**

Les réparations d'enduit (41.10) doivent être ponctuelles et limitées aux parties lacunaires ou non adhérentes. Elles doivent être faites dans un enduit à base de chaux aérienne et sable, mis en œuvre traditionnellement (gobets, renformis et couche de finition).

## **PAPIERS PEINTS**

Il est prévu de conserver et restaurer les anciens papiers peints remarquables (41.10.12). Si certains doivent être refaits à l'identique, ils doivent l'être selon les modèles d'origine. Des feuilles de papier japon doivent être appliquées pour protéger les anciens papiers recouverts et à conserver in situ.

Les papiers des deux salons arrières du bel étage doivent être mieux étudiés. Il est suggéré de faire appel à l'IRPA pour déterminer si les deux 1ers papiers au pochoir retrouvés sont des papiers posés définitivement dès l'origine ou s'il s'agit d'un « papier peint d'attente », en attendant celui en relief toujours visible (il arrivait que des papiers plus luxueux prennent un an avant d'être livrés et qu'on mette en attendant un papier provisoire et moins cher). Des sondages plus fins devront être effectués sur ces papiers, avec analyses en laboratoire, notamment sur le papier peint encore visible au bel étage (si les conclusions de l'IRPA nous amènent à décision de le conserver). Si les deux papiers à pochoir sont ceux qui doivent être montrés, une copie doit être réalisée (le prévoir en variante au cahier des charges).

Il importe de prévoir au cahier des charges un papier peint (style Renaissance flamande ?) pour la salle à manger du bel étage, en accord avec les boiseries de la pièce et la cheminée.

## **VITRAUX**

La maison comporte plusieurs vitraux intérieurs, décorés avec grisailles. Chaque panneau doit être photographié avant et après toute intervention. La dépose des vitraux en vue de leur restauration doit être réalisée si cela est jugé nécessaire et/ou sans conséquences pour leur conservation. Le nettoyage doit être extrêmement léger (vu les peintures) et si possible juste à l'eau.

## **VERNIS INTERIEURS**

Il existe une contradiction dans le cahier des charges (48.20.11) entre vernis alkyde et vernis à base d'huile de lin. C'est soit l'un, soit l'autre. Pour les vernis intérieurs, il est préférable d'appliquer des vernis à base d'huile naturelle, similaires à ceux existants. Les bois vernis doivent être traités sur place pour présenter une teinte homogène (certaines parties seront donc retouchées avant l'application des deux couches finales, d'autres seront juste nettoyées et conservées).

## **PEINTURE INTERIEURE**

L'étude stratigraphique est assez complète. Quelques points devront faire l'objet de vérifications in situ en début de chantier.

La couleur brune retrouvée dans le bureau du rez-de-chaussée, est-elle en réalité un faux-bois ? Prévoir au cahier des charges la réalisation ET la restauration des peintures en faux-bois pour les différentes boiseries et portes sur lesquelles cette finition a été retrouvée.

## **FERRONNERIES**

Le cahier des charges n'aborde pas la restauration des ferronneries de façade. Or, il est possible qu'une partie doive être restaurée. Le prévoir au cahier des charges.

Pour ce qui est de leur mise en peinture (48.40.11), les grilles ne doivent pas être démontées pour ne pas risquer d'abîmer la maçonnerie et la pierre. Prévoir de préférence un traitement sur place. Si le démontage s'avère réalisable, la métallisation peut être acceptée en préparation. La dernière couche de finition doit être appliquée manuellement à la brosse pour éviter l'aspect « plastifié » des peintures au pistolet. La finition doit être satinée (voire mate) et non brillante.

Il est fort probable que la couleur « gris anthracite d'aspect lisse et scintillant » ne soit pas la finition d'origine. Il convient donc de s'adapter à l'étude stratigraphique et même de procéder à des vérifications en début de chantier.

## **CHAUFFAGE**

De nouveaux radiateurs sont placés dans la maison, y compris dans des endroits où il n'y en a jamais eu. Certains sont mal placés, par exemple, à côté des cheminées dans les beaux salons du bel étage. En début de chantier, avec le sous-traitant chauffagiste, il conviendra de placer les radiateurs aux meilleurs endroits possibles selon le décor de les salons du bel étage, le bureau côté rue au rez-de-chaussée et l'entrée.

## **ELECTRICITE**

De manière générale, l'électricité doit de préférence passer soit par les gaines existantes, soit par repiquages via les pièces latérales moins intéressantes.

Les nouveaux interrupteurs et prises ne pourront porter atteinte aux lambris et devront se fondre au décor.

## **DUPLEX DEUX NIVEAUX SUPERIEURS**

Organiser les nouveaux aménagements et les passages des techniques (installation de la salle de bain et de la cuisine) du studio sans nuire aux décors de la maison, situés aux étages concernés ou aux étages inférieurs (trémie, gaine, saignées dans le mitoyen,...).

## **CAHIER DES CHARGES ET METRE**

La CRMS recommande que soit imposée dans les clauses techniques l'exécution des travaux par un personnel qualifié (formation de conservateurs-restaurateurs, présentation de références comparables en fonction des thématiques à traiter, ...)

Elle demande de compléter le cahier des charges en intégrant :

- les interventions relatives à la démolition de l'escalier reliant les derniers niveaux et son renouvellement par un nouvel escalier (fermeture du plancher) ;
- une vérification du tracé/de l'implantation des techniques (alimentation d'eau, évacuation des eaux usées, notamment pour le studio situé aux derniers niveaux) : cloison technique, trémie, intégration dans le mitoyen (autorisé ?) ;

- un article concernant la remise en état des corniches et celle des rives (toitures plates) ;
- un article concernant la mise en œuvre de revêtements en plomb pour couvrir les pignons à gradins en façade avant ;

D'une manière générale, la CRMS demande de vérifier la concordance entre le cahier des charges et le métré :

- Examiner et corriger la quantité prévue de démolitions ;
- Prévoir le métré correspondant aux interventions relatives à la démolition de l'escalier reliant les derniers niveaux et son renouvellement par un nouvel escalier (fermeture du plancher) ;
- Prévoir une quantité de feuilles de plomb pour couvrir les pignons à gradins ;
- Prévoir les quantités de remise en état des corniches et des rives de toiture ;
- Distinguer les quantités relatives aux opérations sur les parquets de celles sur les planchers ;
- Distinguer les quantités relatives aux opérations sur les revêtements en granito de celles concernant les sols en mosaïque ;
- Prévoir les quantités de remise en état des boiseries et lambris intérieurs ;
- Confirmer les interventions relatives aux parachèvements muraux du type papier peint et peinture et clarifier les quantités du métré (papier peint, enduit, peinture) ;
- Préciser les interventions au droit des plafonds ;
- Prévoir une quantité pour la remise en état de l'escalier intérieur ;

## **CHANTIER**

La CRMS demande le respect d'une méthodologie de travail lors de l'exécution des travaux en vue de garantir la qualité de la restauration. Elle demande de soumettre à l'approbation de la Direction des Travaux, avant l'exécution :

- le programme d'intervention (propositions techniques) sur base de l'établissement de l'analyse sanitaire,
- essais, échantillons, mock-up.

### **Synthèse de l'avis**

**Cet avis est favorable moyennant les réserves suivantes :**

- Une élévation de la façade doit être fournie après pose des échafaudages avec la proposition détaillée de toutes les interventions envisagées ; ce plan d'intervention sera soumis préalablement pour accord à la DMS.
- Ne pas procéder à un nouveau nettoyage complet. Procéder prioritairement à un nettoyage léger à la vapeur saturée.
- Prévoir de repeindre les descendes d'eau sur base de sondages sur les finitions d'origine ou, faute de résultats, de façon traditionnelle.
- Les pierres de façade doivent, dans l'ordre prioritaire : être réparées au mortier si des raisons techniques l'imposent (écoulement des eaux de pluies, risques d'infiltrations), refixées avec un coulis de mortier minéral, partiellement remplacées par collage ou brochage et, en dernier recours, être complètement remplacées (pour des raisons essentiellement structurelles). Le mortier de réparation doit être de type minéral et contenir de la poudre de la pierre concernée par la réparation. Attention, les joints n'ont visiblement pas la même couleurs entre les briques, la pierre de Gobertange et la Pierre bleue.
- Les éventuels ragréages de briques en façade avant doivent se faire dans une brique ancienne de récupération. Tenir compte de l'aspect des briques après nettoyage pour choisir la brique de remplacement la plus similaire et dans le bon ton.
- Prévoir dans le cahier des charges un consolidant au silicate d'éthyle sur les parties maçonnées présentant des détériorations (à appliquer sur base d'un avis du CSTC, contacté en cours de chantier).
- Les joints en façade ne doivent être enlevés que lorsqu'ils ne tiennent pas ou lorsqu'ils présentent un aspect disgracieux et sur une profondeur maximum de 20mm, pour autant qu'ils ne soient pas trop durs et que cet acte n'abime pas les pierres et briques de parement. Il est nécessaire de procéder à un sondage pour identifier les éventuelles finitions anciennes sur ces joints (étaient-ils colorés ou repeints à l'huile à l'origine ?). Le nouveau mortier choisi devra être à la chaux aérienne et devra être de teinte identique à l'origine afin de préserver l'homogénéité des façades.
- Vérifier si les briques noires en façade avant sont émaillées ou teintées dans la masse et respecter le résultat des investigations en cas de restauration et/ou remplacement.
- Prévoir dans le cahier des charges l'application d'un anti-graffitis, en réserve et à appliquer sur base d'un avis du CSTC à solliciter en cours de chantier. Il doit être de type non permanent ne pas prendre du produit à base de copolymères fluorés, irréversible) et pouvoir être retiré à l'eau sans nécessiter l'application risquée d'un décapant. Des tests préalables sont indispensables pour valider le produit (risques de changement d'aspect).

- Prévoir la restauration des panneaux en bronze du bow-window par un conservateur-restaurateur reconnu par l'APROA. Il est possible que ces panneaux doivent être traités (en finition) avec des patines spécifiques à nettoyer et même appliquer à nouveau. Examiner l'état de l'élément déposé, identifier la cause du descellement et procéder à une repose avec des moyens de fixations adéquats. Contrôler la fixation des autres pièces toujours conservées sur l'oriel et les refixer le cas échéant.
- Idem pour le bas-relief en pierre qui est à gauche de la façade.
- Vérifier si la façade arrière est enduite et/ou cimentée en tout ou en partie. Doivent être décapés (21.30.11) non pas les enduits/cimentages qui sonnent « creux » mais ceux qui donnent des signes concrets de non adhérence : fissures, érosion, etc. Les enduits/cimentages doivent être réparés avec un enduit/cimentage de même type (composition, épaisseur, couleur) que celui environnant directement la zone décapée. La façade doit ensuite retrouver sa finition d'origine : enduit teinté ou peinture. Opter pour une peinture respirant, mate et rendant le même grain (ajout de sable)
- La clause générale de restauration des menuiseries du cahier des charges (31.10.11) se limite bizarrement au « rez-de-chaussée ». Il importe d'y inclure également le bow-window de l'étage noble (vaguement décrit au 31.30) ainsi que la corniche. De même, la clause concernant les châssis de fenêtre (31.10.12) n'aborde que les châssis de la façade arrière. Il importe donc de prendre en compte tous les châssis de fenêtre du bien, y compris ceux de la façade à rue. Cette clause est par ailleurs trop brève. Les réparations doivent se faire à l'aide d'un bois de même essence que ceux d'origine et doivent être aussi limitées que possible.
- La corniche ne doit pas être restaurée avec un pin Silvestre (bois rarement utilisé à cette fin à l'époque et beaucoup trop sensible à l'eau) mais, soit dans un bois identique à celui d'origine (souvent du Pitchpin), soit, si ce bois n'existe plus, dans une essence de bois proche mais surtout adaptée à cette fonction. Les finitions de la corniche doivent être identifiées (une fois les échafaudages placés) et reproduits.
- Les châssis de la façade avant sont conservés et restaurés. Mais cette restauration doit être extrêmement minutieuse. Ils ne peuvent être poncés et refaits/réparés que si cela s'avère indispensable, vu la fragilité des verres (soufflés et bombés). Prévoir dans le cahier des charges une clause pour la fabrication à l'identique des quelques verres manquants.
- La finition des châssis est à adapter aux sondages.
- Les châssis de la façade arrière doivent être conservés et restaurés. Dans le châssis du bow-window arrière, conserver le verre et le compléter par un verre identique à l'ancien. Les autres châssis peuvent être munis d'un verre feuilleté, comme proposé dans le dossier (8,5 mm). Prévoir des détails à grandeur réelle des nouveaux châssis de remplacement. . Prévoir le traitement de restauration sur les linteaux doit être défini;
- Réaliser des sondages sur les finitions des châssis en façade arrière (ce qui manque dans l'étude stratigraphique) et en appliquer les conclusions.
- Si ce n'était pas le cas à l'origine, ne pas fermer avec un produit d'étanchéité l'espace périphérique qui sépare le dormant et la maçonnerie pour permettre une ventilation naturelle. Si cet espace doit être fermé, choisir un mortier à base de chaux aérienne (pas de joints élastomères, etc.).
- Les mastics de réparation dans les anciens châssis doivent être de type traditionnel et faits à l'huile de lin. Ils ne doivent pas être teintés dans la masse mais bien peints. Les mastics des verres feuilletés doivent être adaptés au PVB.
- Faire un inventaire précis des quincailleries et déterminer les éléments à remplacer, à conserver ou à refaire à l'identique des modèles adjacents, existants dans le bâtiment en bronze ou en fonte.
- Prévoir de restaurer les tablettes de fenêtre en marbre.
- Compléter la clause consacrée à la restauration du versant de toiture en ardoises donnant sur la rue.
- Récupérer les ardoises. L'apport de nouvelles ardoises ne doit être accepté qu'en remplacement de celles étant endommagées.
- Les toitures en zinc doivent respecter la situation d'origine et les assemblages à tasseaux.
- Les planchers et parquets ne doivent pas être poncés entièrement.
- Les planchers étaient à l'origine, soit peints, soit recouverts d'un linoléum couleur cuir ; ces alternatives doivent être envisagées dans les pièces remarquables, notamment au bel étage et dans le bureau au rez et en façade avant.
- Pour les parquets, le ponçage doit rester assez doux et être approuvé en cours de chantier. La finition des parquets doit ensuite se faire avec une teinture préalable qui redonne sa teinte ancienne au bois et s'intègre aux boiseries de la pièce puis à la cire naturelle d'abeille. Il ne faut pas juxtaposer « huilage » et cirage » comme proposé, l'huile rendant le bois non poreux et par conséquent la cire peu intéressante.

- Idem pour les plinthes.. Celles-ci étaient parfois aussi peintes ou vernies, ce qui sera donc à vérifier et à adapter selon les pièces et à reproduire. Elles ne doivent pas être fixées avec « vis et chevilles » mais clouées.
- La mosaïque à l'entrée doit faire l'objet d'un soin particulier. Aucun ponçage général n'est accepté.
- Il convient de vérifier dans quelle mesure il faut prévoir « le ponçage ou le décapage de tous les éléments constitutifs de l'escalier » . Limiter le ponçage de l'escalier, et notamment des balustres, et certainement pas s'il est encore dans ses finitions d'origine. Il est préférable de procéder à une restauration des finitions, de juste retoucher et compléter les parties lacunaires ou trop endommagées.
- Les réparations d'enduit doivent être ponctuelles et limitées aux parties lacunaires ou non adhérentes. Elles doivent être faites dans un enduit à base de chaux aérienne et sable, mis en œuvre traditionnellement (gobets, renformis et couche de finition).
- Les anciens papiers peints doivent être refaits à l'identique, selon les modèles d'origine. Des feuilles de papier japon doivent être appliquées pour protéger les anciens papiers recouverts et à conserver in situ.
- Chaque panneau de vitrail doit être photographié avant et après toute intervention. La dépose des vitraux en vue de leur restauration doit être réalisée si cela est jugé nécessaire et/ou sans conséquences pour leur conservation. Le nettoyage doit être extrêmement léger (vu les peintures) et si possible juste à l'eau.
- Appliquer des vernis à base d'huile naturelle, similaires à ceux existants. Les bois vernis doivent être traités sur place pour présenter une teinte homogène (certaines parties seront donc retouchées avant l'application des deux couches finales, d'autres seront juste nettoyées et conservées).
- Vérifier si la couleur brune retrouvée dans le bureau du rez-de-chaussée est un faux-bois. Prévoir au cahier des charges la réalisation et la restauration des peintures en faux-bois pour les différentes boiseries et portes sur lesquelles cette finition a été retrouvée.
- Prévoir au cahier des charges la restauration des sculptures de l'entrée par un conservateur-restaurateur reconnu par l'APROA.
- Prévoir dans le cahier des charges la restauration des ferronneries de façade.
- Les grilles ne doivent pas être démontées ; prévoir de préférence un traitement sur place. Si le démontage s'avère réalisable, la métallisation peut être acceptée en préparation. La dernière couche de finition doit être appliquée manuellement à la brosse pour éviter l'aspect « plastifié » des peintures au pistolet. La finition doit être satinée (voire mate) et non brillante.
- Vérifier et appliquer la finition d'origine des ferronneries.
- En début de chantier, avec le sous-traitant chauffagiste, placer les radiateurs aux meilleurs endroits possibles selon le décor de les salons du bel étage, le bureau côté rue au rez-de-chaussée et l'entrée.
- De manière générale, l'électricité doit de préférence passer soit par les gaines existantes, soit par repiquages via les pièces latérales moins intéressantes.
- Les nouveaux interrupteurs et prises ne pourront porter atteinte aux lambris et devront se fondre au décor.
- Organiser les nouveaux aménagements et les passages des techniques (installation de la salle de bain et de la cuisine) du studio sans nuire aux décors de la maison, situés aux étages concernés ou aux étages inférieurs (trémie, gaine, saignées dans le mitoyen,...).
- Vérifier avec précision la concordance entre le cdc, les plans et le métré et adapter là où il y a lieu
- Intégrer un article et des quantités concernant la remise en état des corniches et celle des rives (toitures plates) ainsi que la mise en œuvre de revêtements en plomb pour couvrir les pignons à gradins en façade avant ;
- soumettre à l'approbation de la Direction des Travaux, avant l'exécution le programme d'intervention (propositions techniques) sur base de l'établissement de l'analyse sanitaire et les essais, échantillons et mock-up,

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, nos salutations très distinguées.

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-F. DEGEMBE  
Présidente ff

Cc : BUP – DU : Mme S. BUELINCX.  
BUP – DMS : M. G. Conde Reis