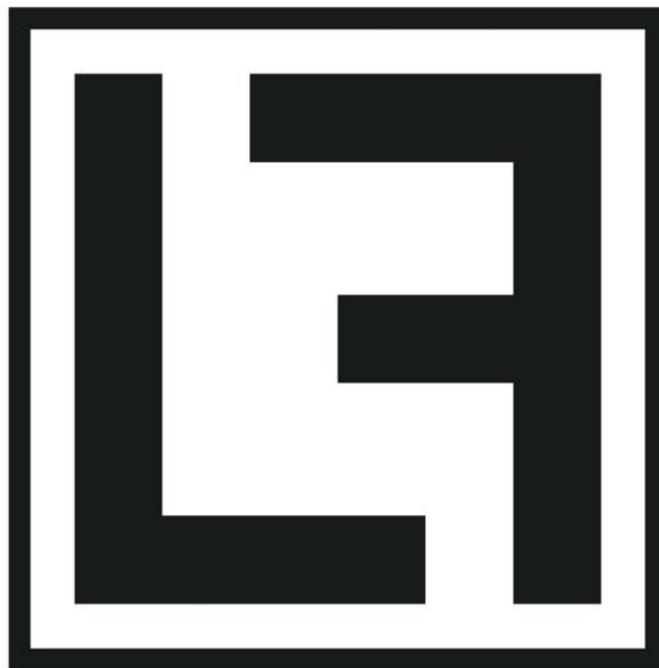


CLIENT
PACK DE BIENVENUE



LUCAS FREIRE
ARCHITECTURE

REFINED SIMPLICITY

www.lucasfreire.be



Merci d'avoir choisi de travailler avec Lucas Freire Architecture. Nous sommes ravis de vous accueillir et de commencer à réaliser vos rêves !

Entreprendre une rénovation est un engagement passionnant, mais cela peut aussi sembler une tâche intimidante. Après tout, il est probable que vous n'ayez jamais vécu une expérience de ce type auparavant. C'est là que nous intervenons, pour vous guider tout au long de ce processus !

Dans ce pack d'information, vous trouverez des détails importants concernant votre projet afin de rendre ce parcours aussi fluide que possible pour vous. Cela comprend :

1. Une présentation de votre équipe dédiée
2. Notre méthode de travail
3. Les services inclus dans votre projet
4. Les prochaines étapes

B I E N V E N U E

RENCONTREZ L'ÉQUIPE

Equipe de Bruxelles



Pedro LUCAS FREIRE

Architecte Principal - 16 ans d'expérience

✉ pedro@lucasfreire.be

Pedro est le fondateur de l'entreprise et est responsable de la supervision générale de l'entreprise.

Sam WEBB

Architecte Junior

✉ sam@lucasfreire.be

Sam est votre interlocuteur principal. Il sera responsable de la conception, des dessins et de la gestion quotidienne de votre dossier. Il est dans l'entreprise depuis 2022



Lauana GOMES

Architecte Junior

✉ lauana@lucasfreire.be

Lauana a récemment rejoint l'équipe et est originaire du Brésil.

Dima KHOUKAZ

Architecte Junior & Media & Communication

✉ dima@lucasfreire.be

Dima a commencé en tant que stagiaire et a été embauchée par la suite. Elle est originaire de Syrie.



Ezgi ÇIRPANLI

Stagiaire Architecte

✉ ezgi@lucasfreire.be

Ezgi est notre nouvelle stagiaire.

RENCONTREZ L'ÉQUIPE

Equipe à distance

Veysi ÖZKORKMAZ

Architecte

✉ veysi@lucasfreire.be

Veysi est chargé de la soumission de votre dossier pour la demande de permis. Il est dans l'entreprise depuis 2019



Hilal SEVIM

Architecte

✉ sevim@lucasfreire.be

Hilal travaille à distance depuis ce pays. Elle est dans l'entreprise depuis 3 ans.

Şamil Yeşilyurt

Architecte

✉ sam@lucasfreire.be

Şamil a rejoint l'équipe il y a un an et travaille également à distance.



Misagh HOSSEINZADE

Artiste-Designer 3D

✉ misagh@lucasfreire.be

Misagh travaille avec nous depuis trois ans sur nos rendus réalistes haut de gamme pour les clients qui en ont besoin.



CONTACT

Nos horaires d'ouverture sont de 9h à 18h, du lundi au vendredi.

La rénovation est un processus passionnant et nous savons que vous aurez probablement de nombreuses questions, pensées et idées pendant la phase de conception. C'est excellent ! Nous adorons vous aider à créer la vision parfaite pour votre maison !

Cela dit, nous savons aussi qu'il est important de rationaliser ce processus pour le rendre aussi efficace et serein que possible pour vous. Nous vous demandons donc de regrouper toutes vos idées dans un seul e-mail. Tous les e-mails sont vérifiés régulièrement et vous recevrez une réponse dans un délai de 3 jours ouvrables.

Email

01

La communication se fait par e-mail. Pour faciliter les échanges et garantir que votre projet se déroule de la manière la plus efficace possible, nous préférons avoir tout par écrit. Étant donné que nous travaillons sur le terrain et gérons plusieurs projets, du temps est consacré à chaque projet. Si vous ne recevez pas de réponse immédiate, ne vous inquiétez pas, votre demande est en cours de traitement.

02

Réunions au bureau

Pour la même raison, nous vous fournirons également un bref résumé des notes des éléments discutés lors de nos réunions de bureau, afin de nous assurer que tout est bien noté. Cela garantit également que nous sommes tous sur la même longueur d'onde et que rien n'est oublié !

03

Rapports de chantier

Les rapports sont rédigés sur site en même temps que la réunion elle-même. Ils sont ensuite examinés dans nos bureaux, accompagnés des images des travaux discutés. Un PDF du rapport final vous sera envoyé par e-mail durant la semaine.



DEROULEMENT DU PROJET

01

Premier Contact

Lors de notre réunion initiale, vous avez discuté de la nécessité de...

(1 heure de consultation gratuite)

02

Prise de mesure

Nous viendrons ensuite sur place pour effectuer les mesures afin de vérifier que les derniers plans connus correspondent à la situation actuelle.

(En moyenne 1 heure par étage, en fonction de la complexité du bâtiment)

03

Situation Existante

Nous dessinerons la situation existante en nous basant sur les mesures que nous avons prises.

(1 à 2 semaines en fonction de la charge de travail)

04

Concept + Design

Nous commençons à travailler sur la proposition initiale pour la nouvelle situation. Celle-ci vous sera envoyée par e-mail pour que vous puissiez la consulter. Nous organiserons ensuite une réunion dans nos bureaux pour passer en revue les points que vous pourriez avoir.

(1 à 2 semaines en fonction de la charge de travail)

05

Modifications

Les modifications sont effectuées et les fichiers modifiés vous sont renvoyés pour que vous puissiez les examiner. Jusqu'à 2 séries de modifications sont incluses avant que des frais horaires ne soient appliqués.

(1 à 2 semaines en fonction de la charge de travail)

06

Soumission

Une fois que vous êtes satisfait des résultats, nous finaliserons votre dossier et soumettrons votre projet à la commune. Ils disposent de 3 mois pour examiner votre dossier et rendre leur décision.

(1 à 2 semaines + 3 mois)

07

Appel D'Offres

Pendant que le permis est en cours d'approbation, nous pouvons déjà commencer à demander aux entrepreneurs de donner des prix pour les travaux qui peuvent être effectués sans permis, afin de ne pas perdre de temps

(2-4 semaines)

08

Exécution

Une fois que le bâtiment sera en construction, nous assurerons le suivi des travaux

(jusqu'à leur achèvement)

P L A N N I N G

S'il n'y a pas beaucoup de modifications à apporter aux plans, si vos retours sur nos e-mails ne prennent pas trop de temps, et si le service d'urbanisme respecte ses propres délais, le calendrier attendu est le suivant :

PROCESSUS	SEMAINES																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Mesures et Mise en œuvre																									
Étude préliminaire																									
Demande de permis de construire																									
Déclaré complet et recevable (par la municipalité)																									
Commission de concertation (si nécessaire - sous réserve de modifications)																									
Décision																									
Enquête publique																									
Début des travaux de construction																									

CE QUI EST INCLUS

01

CONCEPTION

- Visite et prise de mesure du site
- Photos de la situation existante et consultation avec le client
- Plans de conception
- Conseils sur les matériaux et les solutions structurelles
- Dessins CAD. Dossiers de la situation existante et nouvelle
- Plans de démolition
- Visualisations 3D (si nécessaire)
- Demande de plans d'archives aux archives municipales (frais de plans non inclus)

02

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

- Visite sur place et prise de mesurage (frais de géomètre non inclus)
- Photos de l'état actuel et proposition de design en concertation avec le client
- Demande de plans anciens aux archives de la commune (frais des plans non inclus)
- Conseils sur les matériaux et les solutions structurelles
- Dessins informatiques / visualisations 3D. Dossiers de la situation autorisée, existante et nouvelle
- Plans, coupes, dessins de façades, profil du terrain, plan d'implantation, de situation et de contexte urbanistique
- Obtenir des informations auprès du Service d'Urbanisme (si nécessaire)
- Présentation des Agents PEB (si nécessaire)
- Formulaire de Demande de Permis d'Urbanisme
- Formulaire Statistique des permis de bâtir
- Reportage photographique
- Note Explicative
- Plans de ventilation (rapport de système de ventilation non inclus)
- Plans d'égouttage
- Soumission de toute la documentation au Service d'Urbanisme
- Attestation - Ordre des architectes
- Soumission de la demande de permis d'urbanisme

03

CONSTRUCTION

- Plans d'exécution
- Métré
- Cahier des charges
- Présentation des Entrepreneurs
- Suivi de chantier
- Réception provisoire
- Management de projet (PEB, ingénieur, entrepreneur, etc si nécessaire)

VISUALISATIONS

Nous utilisons un logiciel BIM pour dessiner précisément votre projet. À partir de celui-ci, nous pouvons extraire des plans et des coupes afin d'obtenir des dessins précis de votre projet.

L'avantage de cette méthode est qu'un modèle 3D est également créé lors de la réalisation des dessins, ce qui signifie que la base des visualisations 3D est faite simultanément avec les dessins 2D. Cela nous permet de fournir des modèles 3D de base à différents stades du projet.

Nous comprenons que pour nos clients, il n'est pas facile de visualiser comment un plan 2D apparaîtra en 3D. C'est pourquoi nous sommes heureux de vous montrer des images 3D pour vous donner une meilleure compréhension de l'apparence de l'espace.

Un simple rendu blanc (à droite) est réalisé en même temps que les dessins. Il nous est donc relativement facile de vous fournir des visualisations de ce type.



Une fois que le projet a avancé et si vous souhaitez que nous vous aidions avec la conception intérieure de votre espace, nous pouvons également commencer à développer des rendus 3D plus détaillés. Cela nous permet de créer des visualisations plus réalistes de votre espace (à gauche).

Ces visualisations prennent beaucoup plus de temps à réaliser, car nous devons attribuer chaque texture, ajouter les détails fins au modèle et définir tous les paramètres d'éclairage.

PROCÉDURES

Il arrive souvent qu'une mauvaise communication laisse entendre qu'un simple plan est suffisant. Cela minimise l'ampleur du travail nécessaire pour soumettre la demande. Nous avons décrit ci-dessous les exigences minimales pour soumettre chaque type de demande.

Permis d'Urbanisme

Les documents nécessaires pour un permis urbain :

Administration

- Formulaire de demande de permis
- Note descriptive du projet
- Preuve de paiement
- Proposition EPB
- Actes de propriété
- Photographies significatives

Situation Existante

- Plan de Situation 1.1000
- Plan de Situation 1.500
- Plan d'Implantation 1.200
- Profil du terrain 1.200
- Plan (1 par étage) au 1/50
- Section 1.50
- Façade avant au 1/50
- Façade arrière au 1/50
- Légende

Nouvelle situation

- Plan de Situation 1.1000
- Plan de Situation 1.500
- Plan d'Implantation 1.200
- Profil du terrain 1.200
- Plan (1 par étage) au 1/50
- Section 1.50
- Façade avant au 1/50
- Façade arrière au 1/50
- Légende

Régularisation Changement d'affectation

- Tous les documents de la liste du permis urbain

La régularisation suit la même procédure que le permis urbain, comme si les travaux n'avaient pas encore été réalisés. Par conséquent, la **situation existante** deviendrait la **situation légale**, et la **nouvelle situation** deviendrait la **situation factuelle**.

- Copie de la dernière autorisation d'urbanisme
- Formulaire de demande (annexe 1)
- Photographies significatives
- Plan de Situation 1.1000
- Plan de mise en œuvre au 1/200
- Plans (existants et nouveaux) au 1/50

Documents complémentaires

(le cas échéant)

- Avertissement aux co(propriétaires) (annexe 2)
- Avis du SIAMU - service d'incendie
- Plans de sécurité incendie (1 par étage) au 1/50
- Coupe de sécurité incendie au 1/50

CE DONT NOUS AVONS BESOIN DE VOTRE PART

Pour la soumission du dossier, nous avons besoin de remplir toutes les formalités administratives. Cela inclut les éléments suivants : Mais nous pouvons vous mettre en contact avec les prestataires de services

01

Rapport EPB

D'après notre expérience, il peut être plus facile pour vous d'obtenir le rapport EPB. Il s'agit d'une exigence obligatoire pour toutes les demandes de permis. Une étude de stabilité et une étude de sol peuvent également être nécessaires en fonction des besoins du projet.

02

Informations Personnelles

Pour le Formulaire 1, nous devons compléter vos informations personnelles, notamment :

- **Nom complet**
- **Adresse actuelle**
- **Numéro de carte d'identité nationale**

03

Signature

Nous exigeons que tous les dessins que nous soumettons soient signés par le client pour approbation. Nous n'enverrons les plans qu'une fois qu'ils auront été approuvés par vous. Une fois que vous êtes satisfait des plans, veuillez nous envoyer une copie scannée de votre signature afin que nous puissions l'ajouter numériquement aux dessins.

04

Actes de propriété

Nous avons besoin des actes de propriété du bien. Vous pouvez les demander en envoyant un e-mail à l'adresse suivante :

- rzsj.bureau.bruxelles1@minfin.fed.be (Etterbeek, St-Josse-Ten-Noode, 1000 Bxl Pentagone)
- rzsj.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be (Anderlecht, Forest, Uccle, St. Gilles, Watermael-Boitsfort)
- rzsj.bureau.bruxelles3@minfin.fed.be (1000 Bxl-13e division (canal area), Laeken, Neder-Over-Heembeek, Haren, Evere, Koekelberg, Ganshoren, Berchem St. Agathe, Jette, Schaerbeek)
- rzsj.bureau.bruxelles5@minfin.fed.be (Auderghem, Ixelles, Molenbeek, Woluwe St. Pierre, Woluwe St. Lambert)



ENTREPRENEURS

Bien que nous préférions travailler avec des entrepreneurs avec lesquels nous avons déjà collaboré, car nous connaissons leurs compétences et leur mode de travail, vous êtes bien entendu libre de choisir tout entrepreneur avec lequel vous souhaitez travailler.

Cependant, dans ce cas, nous vous conseillons de vérifier les points suivants avant de commencer votre projet afin de vous assurer :

- Avez-vous reçu l'assurance décennale de l'entrepreneur ?
(Vous ne pouvez pas commencer les travaux sans ce document)**

- Avez-vous vérifié que l'entrepreneur est inscrit dans tous les codes NACE ?
(Vous ne pouvez pas commencer les travaux sans ce document)**

- Avez-vous vérifié les déclarations fiscales des deux dernières années ?**

Toutes les visites et rapports rédigés vous protègent et garantissent que les travaux réalisés par l'entrepreneur sont validés et que les factures peuvent être réglées – ou que le paiement de la facture est suspendu jusqu'à ce que les défauts signalés soient corrigés.

PACKAGES CLIENTS

BASIQUE

Vous êtes quelqu'un qui aime organiser son propre temps et les intervenants autour de vous. Vous avez déjà beaucoup d'idées et souhaitez simplement que nous vous conseillons sur les meilleures options. Vous avez surtout besoin de notre aide pour l'aspect technique de la soumission. Vous travaillez avec un budget limité et êtes prêt à organiser beaucoup de choses vous-même, mais aimeriez que nous soyons disponibles en cas de besoin. Vous savez lire des plans et avez quelques connaissances en construction.

Forfait : Flexibilité - Offre d'un forfait de base avec des options supplémentaires. Par exemple, si vous souhaitez effectivement un mètre supplémentaire, cela peut être ajouté à partir de la liste des options supplémentaires.

1 séance de réunion de révision avant la soumission du permis.

STANDARD

Vous avez une idée générale de ce que vous aimez et n'aimez pas, mais vous avez besoin de notre aide pour concrétiser votre vision. Vous savez ce qui est juste ou non lorsque vous le voyez, mais vous ne pouvez pas l'imaginer à l'avance. Vous êtes prêt à assumer une partie de l'organisation du projet, mais aimeriez que nous soyons là pour vous guider.

Forfait : Un coup de main - Forfait plus inclusif. Options supplémentaires disponibles à ajouter si vous le souhaitez, mais à un tarif plus fixe. Rendus 3D inclus pour visualiser l'espace.

2 séances de révision avant la soumission du permis.

Les options supplémentaires sont légèrement plus chères en tant que service additionnel. Si plusieurs options supplémentaires sont envisagées, il peut être préférable d'opter pour le forfait premium, où tout est inclus dans notre forfait le plus complet.

PREMIUM

Vous engagez un architecte parce que vous souhaitez que nous organisions le projet. Vous voulez que nous prenions la responsabilité du projet à votre place et que vous puissiez nous faire confiance pour vous livrer un projet magnifique. Vous souhaitez que nous effectuions des visites de chantier hebdomadaires pour vérifier tous les détails du projet et garantir que tout se déroule bien une fois que vous aurez approuvé le design. Vous êtes prêt à investir dans un forfait premium pour avoir l'esprit tranquille sans gérer le projet vous-même.

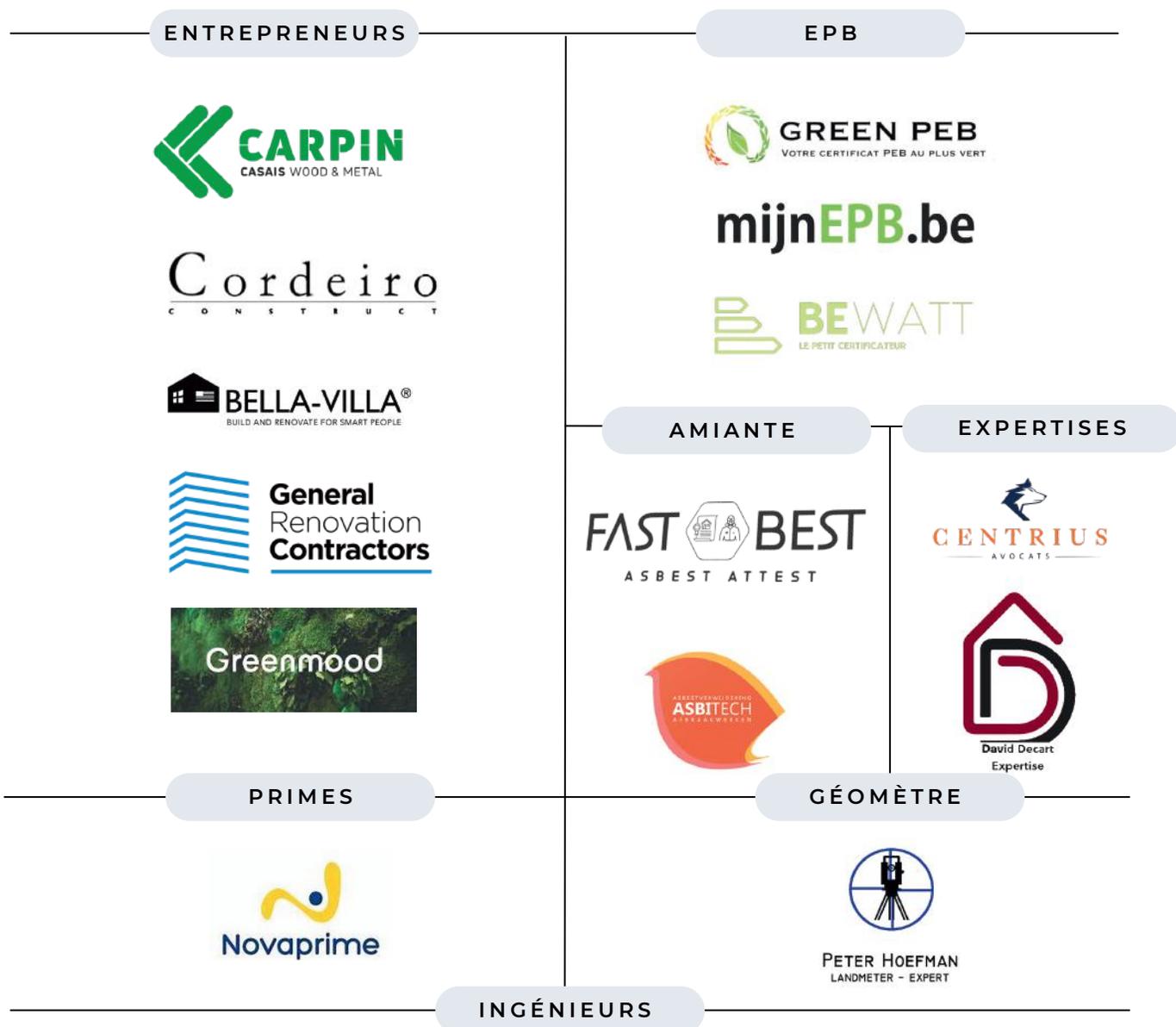
3 séances de révision avant la soumission du permis.

Forfait : Complètement inclus. Prix fixe par mètre carré.

COLLABORATIONS

Une sélection des partenaires avec lesquels nous avons apprécié travailler sur des projets précédents.

Nous ne recevons aucune commission de ces partenariats.



AWARDS

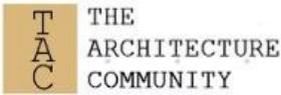


Dedalo & Minosse

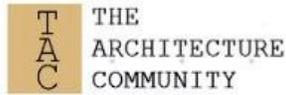
PREMIO INTERNAZIONALE ALLA COMMITENZA DI ARCHITETTURA / INTERNATIONAL PRIZE FOR COMMISSIONING A BUILDING
UNDICESIMA EDIZIONE 2018 / 2019 ELEVENTH EDITION



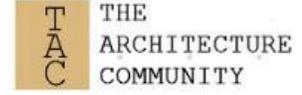
Dezeen Awards 2019 interiors longlist



Guesthouse Rupelmonde by Lucas Freire
Architecture International Residential Architecture
Awards 2020



Apartment Brussels by Lucas Freire Architecture
International Residential Architecture Awards 2020



Paradiso Eco-Resort by Lucas Freire Architecture
International Residential Architecture Awards
2020



Leading
Designer Awards



2024



A W A R D S



Adaptative Reuse &
Renovation 2024



Space Transformation
2024

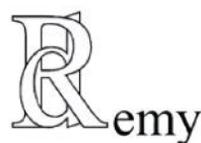


Adaptative Reuse &
Renovation 2024



Interior Transformation
2024

CLIENTS



PUBLICATIONS



VIRTIFY LOOKING FOR A GROUND OR A HOUSE?

LUCAS FREIRE ARCHITECTURE: ARCHITECTURE FOR PARTIAL RENOVATIONS OR TOTAL PROJECTS

From winning pool to total project, A to Z, everything that has to do with quality architecture is a match for Lucas Freire Architecture. A logical collaboration with Virtify is the result, because they too want satisfied parties at the end of the day.

Lucas Freire Architecture is an architecture firm with a very long history, through with a focus on total projects. "We always do everything", explains Pedro ... "There building permits for building permits and regulations to accept and design and do execution. Total design for your interior or even furniture? No problem. Building a swimming pool or landscaping? We'll do it too. Private homes, villas, apartments, offices ... If there is no project that Lucas Freire Architecture can't handle. In fact, everything is determined by what the client expects. But the bottom line is that we can do anything."

Beautiful new projects

"We are very enthusiastic and positive about Virtify's new platform, which is truly unique in the world of construction," says Pedro ... "That is also why we stepped in. We are looking forward to the results of the collaboration."



Guest House Rupelmonde by Lucas Freire Architecture | International Residential Architecture Awards 2020

Lucas Freire Architecture's Winner of International Residential Architecture Awards 2020. The renovated house was given a renovation to be used as a guest house.

Making use of the garden and putting it through a glass, it becomes a great place to enjoy calm early morning.

The extension includes a double bedroom, a living room, a kitchen, and a bathroom separated from the rest of the house.

As this was a partial renovation, breaking the white facade of the house.

The backside of the building now looks quite elegant. The Guest House gets a lot of natural light and offers the best to be used as a home.

The old brick walls, separating the adjacent properties, were kept and cleaned, in order to preserve the memory of the place and the old garden.

The offices were designed in a way that the white brick walls could become a closet. Even the partitions are made of that. It can be used also to have a different purpose.

In the bathroom we decided to make a triangle shaped counter-top, to allow a smooth circulation. These massive oak boards, designed taking into account the basic chosen and the baskets, so they could fit underneath.

Winner: International Residential Architecture Awards 2020



Apartment Brussels by Lucas Freire Architecture | International Residential Architecture Awards 2020

Lucas Freire Architecture's Awardee of International Residential Architecture Awards 2020. This apartment has been a special project.

Being a kind of Gustave Stouaer's work, it was an honor to be able to improve the second floor of this charming building.

The whole living area was designed around this simple white wall.

Its idea is easy: what the projected image reaches from that position, giving enough space to circulate around the kitchen island and giving a comfortable distance to watch from the sofa.

As this was a full and total renovation, breaking the entire old situation, the budget was under a tight control.

Fully transforming the previous four studios into one apartment structure, around the new.

The presence of oak, brick details and concrete, brought everything together.

This spacious kitchen is the social space of the apartment. Allowing to cook, prepare drinks while friends are seen, or to enjoy that table, etc.

The office was designed in a way that the white brick walls could become a closet. Even the partitions are made of that. It can be used also to have a different purpose.

In the bathroom we decided to make a triangle shaped counter-top, to allow a smooth circulation. These massive oak boards, designed taking into account the basic chosen and the baskets, so they could fit underneath.

Third Award: International Residential Architecture Awards 2020



Paradiso Eco-Resort by Lucas Freire Architecture | World Design Awards 2020

Lucas Freire Architecture's Winner of World Design Awards 2020. This eco-resort is located in Paradise A, gorgeous area in the middle of the Philippine jungle.

Because of that, and to be careful with the impact to the surroundings the Resort is to be fully made out of natural wood.

Using other local material and techniques, such as the traditional roof techniques, stone and rocks, for example, to create in Palawan and Tubbataha, a reception building and a cafe for the staff.

The Villas are all of being the common swimming pool, that look over the sea beds.

Each villa can accommodate a 4 or 6 people.

The access is made through the back, leaving on each of the Topya national side to the private parking lot. The road is hidden in the middle of heavy vegetation of the hill range.

The passages made between the villa and onto cross the village, from reception to the swimming pool, are made by a beautiful wooden earth, surrounded by local vegetation, connecting the motor in the landscape.

The objective is to be as close as possible with the nature and vegetation in this beautiful area.

All the villas have open air bedrooms. Located in a sub-tropical climate, natural ventilation is essential. And given the high humidity and often high temperature outdoor private bathroom is such an alternative.

All rights, the rights are under a special emblem and also the rights to enjoy a day opening by the Resort.



MAA CDD AWARDS

Special Mention: Kattendijk Office by Lucas Freire Architecture

APR - September 20, 2020



duval union

Articles - Devotes

Friendship wins a 2019 Platinum award at the Muse Design Awards in NY

20 October 2019

Company: Friendship
Sector: Architecture

Last week Friendship, one of our favourite agencies, snagged up an award in New York. The news keeps getting better! They also won a 2019 Platinum award at the Muse Design Awards in New York.

For those who hadn't noticed yet, the offices of Friendship are housed on a boat. It's a 'rebirth' project of the famous BoatOut that sank halfway through. It gives a whole new meaning to the word 'renaissance'. The greenery and vibrant colours stimulate creativity. Forget about an office with a water view, you can sit on the water and welcome clients on the water. A fun design provided to you by Lucas Freire Architecture.

Honored and proud. Welcome aboard!

Villa Brakel

SILVER WINNER

Interior

Adaptive Reuse & Renovation

Completed / Built

Professional Category

f t in p g



MAISON WILRIJK

BRONZE WINNER

Interior

Adaptive Reuse & Renovation

Completed / Built

Professional Category

f t in p g



OUDE WAAG HOUSE

GOLD WINNER

Interior

Interior Transformation

Completed / Built

Professional Category



Sablou Apartment

PLATINUM WINNER

Architecture

Space Transformation

Completed / Built

Professional Category

f t in p g





LUCAS FREIRE
ARCHITECTURE
REFINED SIMPLICITY

NOTES

Merci !



