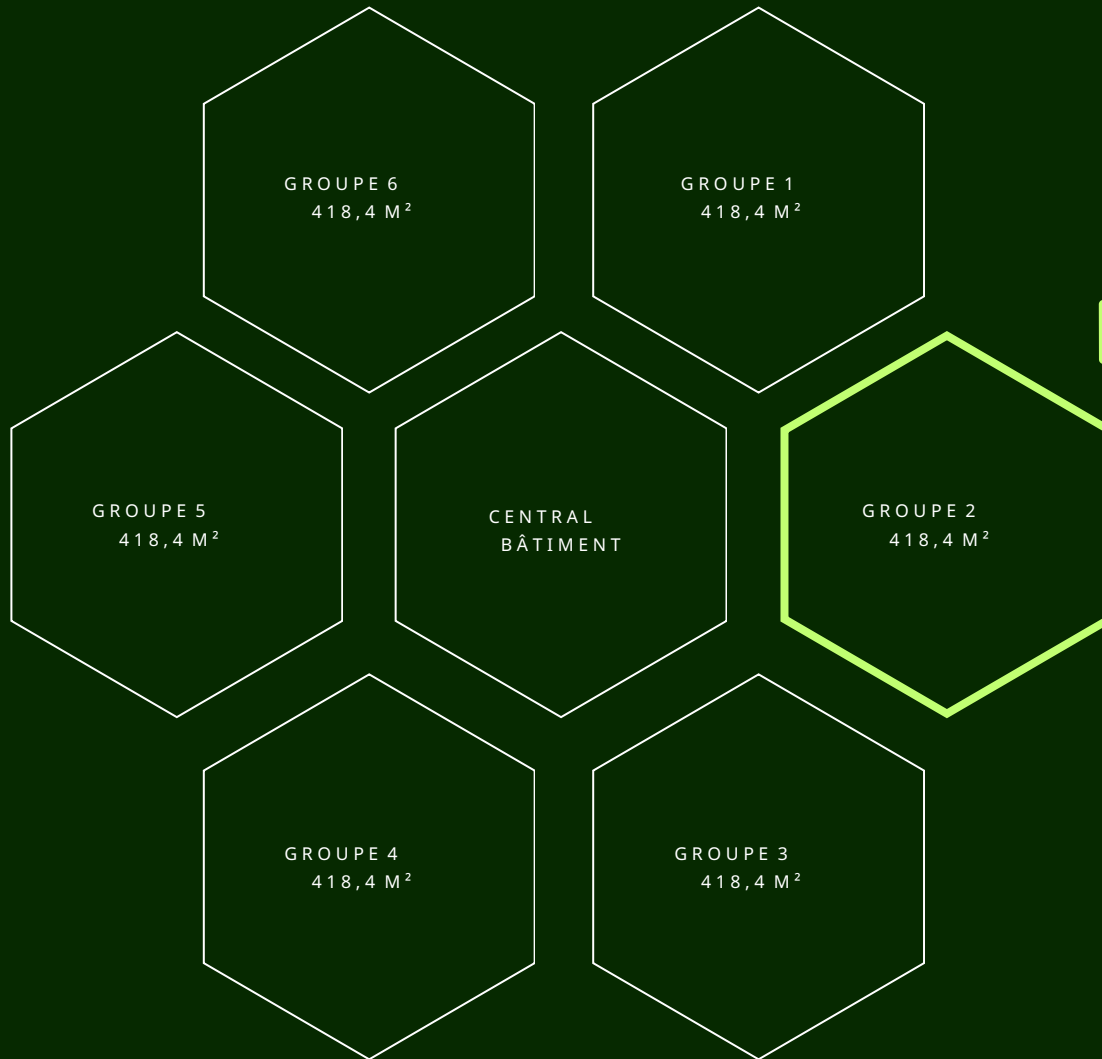


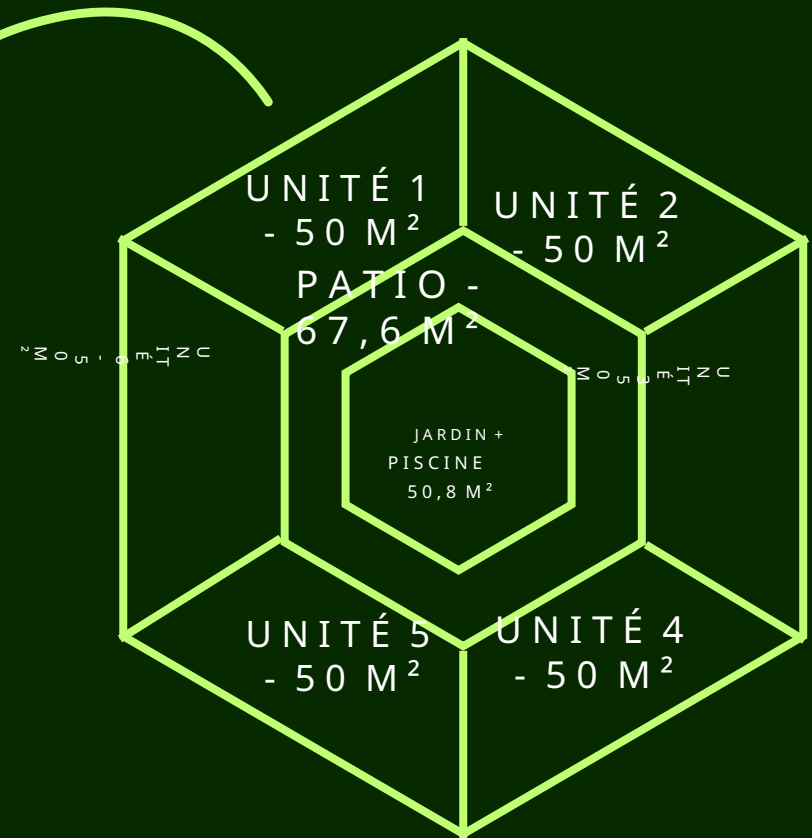
STICHTING A BETTER KONGO FOR THE PEOPLE | BY THE PEOPLE

PROGRAMME D'EXIGENCES: FOYER

ESQUISSE GLOBALE



6 GROUPE S +
BÂTIMENT CENTRAL AU MILIEU



6 UNITÉS POUR ENFANTS = 1 GROUPE
SURFACE TOTALE 418,4 M²

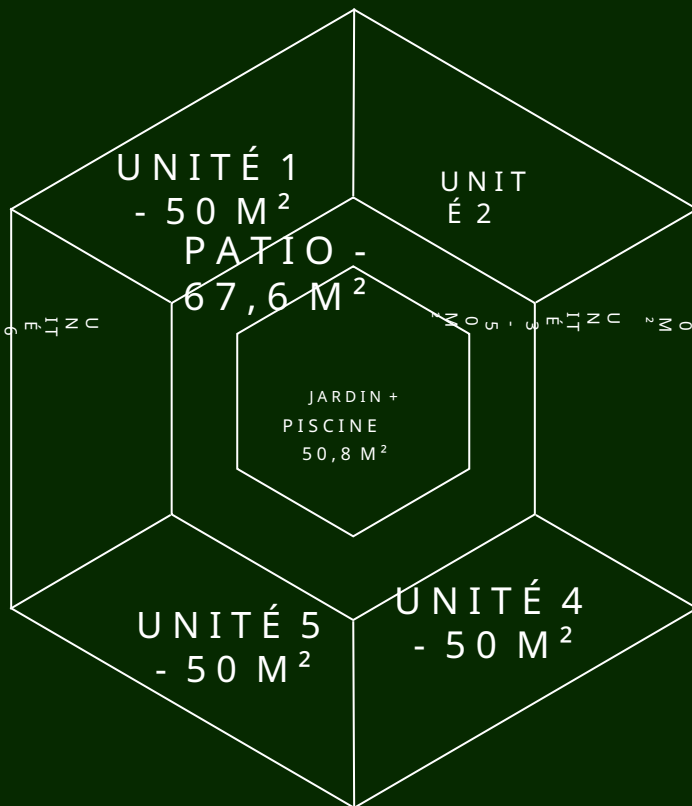
ABK

STICHTING UN MEILLEUR KONGO

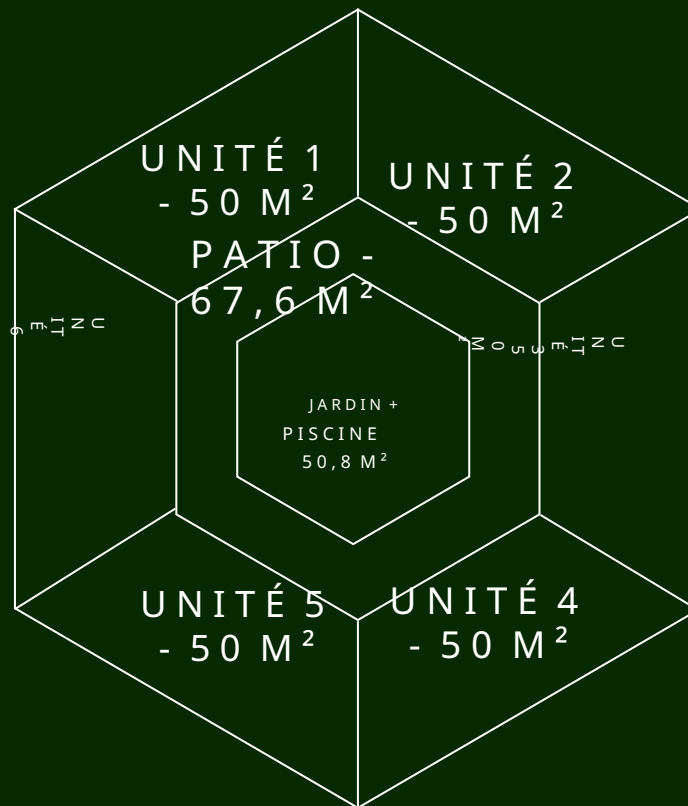
POUR LE PEUPLE | PAR LE PEUPLE

PROGRAMME D'EXIGENCES: MAISON D'ACCUEIL

SCHÉMAS GLOBAUX



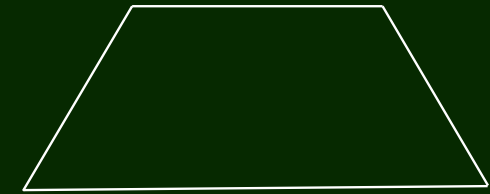
UNITÉS D'ACCOMPAGNATEURS 418,4 M²



UNITÉS POUR ENFANTS 418,4 M²



BÂTIMENT CENTRAL 418,42 M²



UNITÉ POUR ENFANTS

PROGRAMME D'EXIGENCES: MAISON D'ACCUEIL

1. POINTS DE DÉPART GÉNÉRAUX

- Type de logement : Maisons sur pilotis/Bungalows/Maisons à patio
- Nombre d'habitants : 2-4 personnes
- Phase de la vie : Enfants et adolescents
- Emplacement : Juste à l'extérieur de la capitale (Kinshasa)
- Budget de construction : Global
- Surface habitable : 50 m² SDB
- Nombre d'étages : 1

2. EXIGENCES SPATIALES

Salon

- Apport de lumière naturelle \geq 10% de la surface au sol
- Ventilation : Type D, alimentation et évacuation mécaniques
- Hauteur minimale : 2,6 m, largeur : 1,8 m et 5 m²
- Ventilation minimum de 21 dm³/s.

Chambres à coucher

- 2 chambres à coucher
- Apport de lumière naturelle \geq 10% de la surface au sol
- Ventilation : Type D, alimentation et évacuation mécaniques
- Hauteur minimale : 2,6 m, largeur : 1,8 m et 5 m (13 m² pour 2 personnes)
- Ventilation : Dispositif de ventilation 3 dm³/s par m², fenêtre ouverte

Dressing

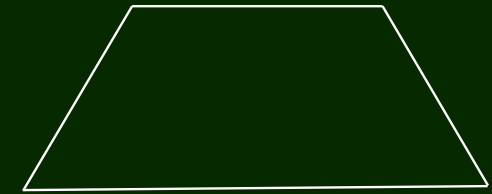
- Profondeur suffisante. Min. 60 cm pour les vêtements suspendus et 35-40 cm pour les étagères.
- Espace de circulation suffisant. Min. 80 cm de largeur
- Un mélange d'espace de suspension et de rangement
- Bon éclairage
- Ajout de compartiments pour accessoires (chaussures, sacs, bijoux)

Salle de bain (douche + baignoire)

- 1 salle de bain
- Minimum 1,6 m² de surface au sol et 0,8 m de large, 2,3 m de haut.
- Ventilation : Type A → Naturel
- Ventilation minimale 14 dm³/s
- Les portes doivent avoir au moins 0,85 m de large.
- Une salle de bain doit pouvoir être fermée à clé.
- Il doit y avoir un raccordement pour l'eau potable et l'évacuation pour les sanitaires appareils.

Toilettes

- Apport de lumière naturelle \geq 20% de la surface de la façade
- Surface au sol d'au moins 90 cm de large sur 120 cm de profondeur (ou 0,9 x 1,2 m)
- Les portes doivent avoir au moins 0,85 m de large.
- Sol et murs étanches en raison de l'étanchéité à l'humidité.
- Ventilation : Type B (alimentation mécanique, évacuation naturelle)
- Présence d'un lavabo



UNITÉ POUR ENFANTS

PROGRAMME D'EXIGENCES: ORPHELINAT

Espace de travail

- Apport de lumière naturelle $\geq 20\%$ de surface de façade
- Surface minimale 7,5m²
- Largeur minimale 2,4m
- Hauteur minimale 2,1m

Stockage + MK

- Apport de lumière naturelle $\geq 20\%$ de surface de façade
- Surface minimale 5m²
- Largeur minimale 1,8m
- Hauteur minimale 2,3m

Patio

- Accès direct depuis le logement
- minimum 1 m d'espace extérieur par logement
- Largeur minimale de 1,3 mètre.
- Surface minimale de 4 m².
- Aucune différence de hauteur entre le logement et le patio (ou maximum 2 cm) pour être sans seuil.
- Le patio ne doit pas inutilement entraver l'entrée de la lumière naturelle dans le logement entraver.

3. EXIGENCES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

Isolation acoustique selon le Code de la construction

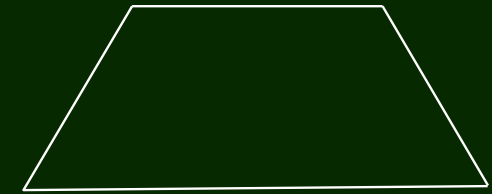
- L'isolation phonique entre 2 logements doit être d'au moins 52 dB.
- Le bruit d'impact doit être au maximum d'environ 54-59 dB
- Le bruit d'installation peut être au maximum de 30dB dans l'espace de vie adjacent

Sécurité incendie

- Surface maximale du compartiment coupe-feu du logement : ≤ 500 m²
- WBDBO pour les murs, les planchers, les façades et les constructions de séparation des logements est de 30 min (à l'intérieur d'un logement) et 60 min (entre 2 logements et vers parcelle adjacente).
- La résistance au feu de la structure porteuse est de 30 min.
- Résistance au feu du mur de séparation des logements 60 min.

Détecteurs de fumée par étage

- Chaque logement doit avoir une voie d'évacuation sûre. Au moins 1 indépendante voie d'évacuation avec une distance de marche maximale de 30m.
- La voie d'évacuation doit être peu enfumée, suffisamment large et sans obstacles.
- Sur chaque étage au moins 1 détecteur de fumée, connecté au secteur, avec batterie de secours.
- Les installations ne doivent pas causer de risque d'incendie.



PROGRAMME DES EXIGENCES: ORPHELINAT

4. DURABILITÉ ET PÉRENNISATÉ

Général

- Application du principe de démontabilité (conception pour le démontage)
- Les matériaux doivent être démontables et remontables.
- Les matériaux doivent être le moins collés possible
- Les matériaux doivent de préférence être fixés mécaniquement

Matériaux - Biosourcés

- Au moins 30 à 50 % des matériaux utilisés sont biosourcés.
- Application de matériaux tels que le bois (FSC/PEFC), le chanvre, la paille, le lin, le liège et le bambou
- Matériaux d'isolation : De préférence cellulose, fibre de bois ou laine de mouton.
- Les matériaux doivent être vérifiables via le calcul MPG et éventuellement avoir un passeport de matériau.

Matériaux - Circulaire

- Les matériaux réutilisés ou recyclés sont préférables
- Les matériaux doivent avoir une faible valeur MKI (Indicateur des Coûts Environnementaux. Ceci est un score en euros qui résume l'impact environnemental total d'un produit, tel que les matériaux de construction sur l'ensemble du cycle de vie).
- $MPG \leq 0,5$ (ambitieux, légalement 0,8). La Performance Environnementale des Bâtiments (MPG) est un score obligatoire dans la construction néerlandaise qui mesure l'impact environnemental des matériaux dans un bâtiment (plus c'est bas, mieux c'est).

Transparence des matériaux

- Tous les matériaux utilisés sont enregistrés dans : Passeport des matériaux et modèle BIM
- Les matériaux sont fournis avec : Données environnementales (ACV), indication de durée de vie et scénario de réutilisation.

Protection solaire et lumière du jour

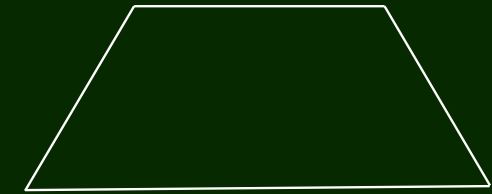
- Protection solaire extérieure sur les façades sud, ouest et est
- Présence de protection solaire passive telle que des surplombs, des auvents et des lamelles
- Présence de verre de protection solaire avec une faible valeur g

Résistance à la chaleur

- Masse thermique élevée, comme l'utilisation de béton, d'argile ou de fibre de bois
- Ventilation nocturne possible via des grilles de ventilation
- Limitation de la surface vitrée sur la façade ouest
- Éléments verts tels que des arbres pour l'ombrage

Stockage de l'eau et eau de pluie

- L'eau de pluie est traitée autant que possible sur le propre terrain
- Application de caisses d'infiltration, de wadis, de tonneaux d'eau de pluie ou de revêtement perméable à l'eau.



PROGRAMME DES EXIGENCES: ORPHELINAT

Résistance aux inondations et à la sécheresse

- Installations au-dessus du niveau du sol
- Matériaux résistants à l'eau au rez-de-chaussée
- Interruption capillaire dans les fondations

Enveloppe thermique : Quasi neutre en énergie (NZEB)

- NZEB 1 : Besoins énergétiques maximaux. C'est l'énergie nécessaire pour le chauffage et le refroidissement du logement par an, exprimée en kWh par m² de surface utile par an (kWh/m².an).
 - Les besoins énergétiques doivent être inférieurs à environ 55 – 65 kWh/m² par an (en fonction de la taille/proportion)
- NZEB 2 : Consommation d'énergie primaire fossile. Ceci détermine la quantité maximale d'énergie fossile (comme le gaz) qui peut être utilisée pour le chauffage, l'eau chaude, la ventilation et le refroidissement, également en kWh/m² par an.
 - Cela doit être inférieur à 30 kWh/m² par an
- NZEB 3 : Part minimale d'énergie renouvelable. C'est le _____ pourcentage des besoins énergétiques qui doit être produit à partir de sources renouvelables (par exemple, panneaux solaires), exprimé en pourcentage (%).
 - Doit être supérieur à 50 % des besoins énergétiques.
- Indicateur TOjuli : Il examine le risque de surchauffe en été et doit rester en dessous d'une certaine limite (par exemple, $\leq 1,2$).

5. LOI ET RÉGLEMENTATION

Règles Urbanisme & Permis de construire

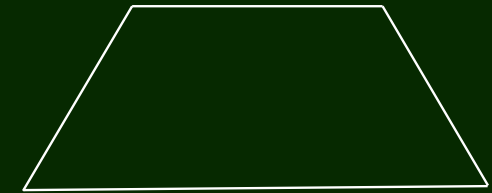
- Pour toute construction durable/semi-durable en zone urbaine, vous avez besoin d'un permis de construire préalable, et le projet doit être conforme aux « normes d'urbanisme et d'habitat » (normes d'urbanisme et de logement) et aux prescriptions du site.
- La demande nécessite un dossier administratif et technique (plans, implantation, coupes/façades, etc.)

Plan d'affectation

- Le projet doit s'inscrire dans la(les) fonction(s) autorisée(s) de la zone (résidentiel, mixte, etc.).
- Avant l'achat, une confirmation/des données écrites de l'Urbanisme doivent être demandées concernant la destination de la zone et les paramètres de construction.

Règles d'esthétique architecturale

- La conception doit être conforme aux prescriptions de l'Urbanisme concernant l'implantation, le volume et les vues, car les façades/coupes font partie du dossier de permis (et sont donc vérifiables).



PROGRAMME DES EXIGENCES: ORPHELINAT

Hauteur maximale du bâtiment

- La hauteur maximale peut être vérifiée par zone/parcelle via l'Urbanisme (plan directeur/PAU/zonage ou réglementations locales).
- Le projet respecte la hauteur autorisée et les éventuelles marges de recul telles que déterminées par l'autorité d'urbanisme compétente.

Pourcentage d'occupation

- Le taux d'occupation (empreinte et/ou surface de plancher par rapport à la parcelle) est à vérifier et est enregistré via les règlements d'urbanisme qui sont vérifiés lors de la délivrance du permis.
- Le projet respecte l'emprise au sol autorisée (surface au sol) conformément aux réglementations locales.

En résumé

- Un permis de construire (permis de construire) est requis pour la construction. La conception et le dossier contiennent au minimum des plans, des coupes et des façades conformément à la procédure nationale.
- La fonction et les paramètres d'urbanisme sont déterminés sur la base du zonage/des plans locaux et de la confirmation par l'Urbanisme.
- La hauteur maximale du bâtiment et les paramètres d'occupation sont par parcelle vérifiés par écrit par l'autorité d'urbanisme compétente avant la conception finale.

- Titre foncier : Achat uniquement après vérification de la validité du titre/de l'enregistrement (de préférence certificat d'enregistrement) et contrôle cadastral (surface, limites, éventuelles charges).

6. TITRE FONCIER ET SÉCURITÉ JURIDIQUE

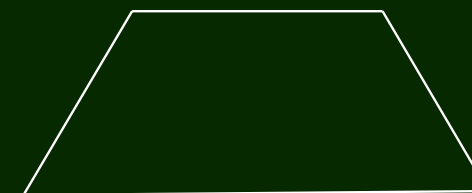
Exigences minimales pour le terrain avant l'achat

- La parcelle doit disposer d'un droit de propriété/d'utilisation juridiquement vérifiable, idéalement via un certificat d'enregistrement (enregistrement par le Conservateur des titres immobiliers).
- Faites réaliser ou vérifier le cadastre/délimitation (limites/surface).
- Vérifiez si la parcelle ne se trouve pas dans une zone où (temporairement) aucune construction/lotissement n'est autorisé. Cela peut se faire via des plans/décisions gouvernementales locales.

ABK

STICHTING
A BETTER KONGO

FOR THE PEOPLE | BY THE PEOPLE

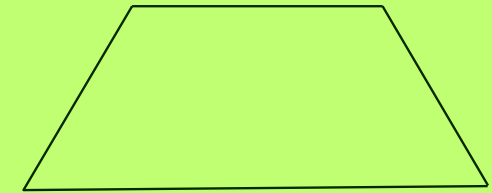


KINDERUNIT

PROGRAMMA VAN EISEN: WEESHUIS

FUNCTIONEEL PROGRAMMA (PER RUIMTE)

Espace	Surf. min	Fonction	Relations
Salon	> 5 m ²	S'asseoir, se détendre	Relation directe avec la cuisine et le patio
Chambre 1	> 5 - 13 m ²	Dormir/étudier	Près de la salle de bain
Chambre 2	> 5 - 13 m ²	Dormir/étudier	Près de la salle de bain
Dressing	-	Ranger vêtements/chaussures	Près de la chambre
Espace de travail	> 7,5 m ²	Faire ses devoirs	Près de la chambre
Salle de bain	> 1,6 m ²	Se doucher, se détendre	Près de la chambre
Patio	> 1 m ²	espace extérieur privé pour la détente, dîner et jardiner	Relation directe avec le logement
Toilette	> 1,08 m ²	Recueillir et évacuer l'urine et les matières fécales	Près de la salle de bain
Débarras et compteur	> 5 m ²	Stockage et installation	Isolé
Total	> 50 m ²	Endroit abrité pour séjour permanent	N.v.t.



UNITÉ D'ACCOMPAGNATEURS

PROGRAMME DES EXIGENCES: FOYER

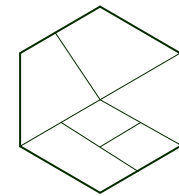
LES UNITÉS DES ACCOMPAGNATEURS SONT LES MÊMES QUE POUR LES ENFANTS, MAIS AVEC DEUX DIFFÉRENCES. LES DIFFÉRENCES SONT INDIQUÉES SUR LE CÔTÉ DROIT --->>

1. POINTS DE DÉPART GÉNÉRAUX

- Nombre de résidents : 2 personnes
- Phase de la vie : Adultes

PROGRAMME FONCTIONNEL (PAR PIÈCE)

Espace	Surf. min.	Fonction	Relations
Salon	> 5 m ²	S'asseoir, se détendre	Relation directe avec la cuisine et le patio
Chambre 1	> 5 - 13 m ²	Dormir/étudier	Près de la salle de bain
Chambre 2	> 5 - 13 m ²	Dormir/étudier	Près de la salle de bain
Dressing	-	Rangement vêtements/chaussures	Près de la chambre
Espace de travail	> 7,5 m ²	Faire ses devoirs	Près de la chambre
Salle de bain	> 1,6 m ²	Prendre une douche, se détendre	Près de la chambre
Patio	> 1 m ²	espace extérieur privé pour se détendre, dîner et jardiner	Relation directe avec le logement
Toilettes	> 1,08 m ²	Collecte et évacuation de l'urine et des matières fécales	Près de la salle de bain
Débarras et compteur	> 5 m ²	Stockage et installation	Isolé
Total	> 50 m ²	Endroit abrité pour séjour permanent	N.d.a.



PROGRAMME D'EXIGENCES: MAISON D'ACCUEIL

1. ESPACE REPAS AVEC CUISINE OUVERTE

Fonctionnel

- Capacité adaptée au nombre maximal d'enfants + accompagnateurs
- Séparation logique entre la cuisine, la distribution et la consommation
- Relation directe avec l'espace extérieur (ventilation & contrôle social)
- 1,2-1,6 m par place assise (tables/chaises + espace de circulation)
- Cuisine ouverte (y compris distribution) = 28-45 m (grand)
- Espace de stockage/provision sec : 6-12 m²
- Zone de lavage/nettoyage : 4-10 m²

Technique / architectural

- Sol : antidérapant, résistant à l'eau et à la graisse
- Murs : lavables jusqu'à au moins 1,5 m de hauteur
- Bonne ventilation naturelle + aspiration au-dessus de la zone de cuisson

Sécurité

- Feu ouvert protégé
- Pas d'angles vifs
- Finition ignifuge autour de la zone de cuisson

2. SALLE DE RÉUNION

Fonctionnel

- Convient pour les consultations du personnel, les partenaires externes et les réunions
- Aménagement flexible (mobilier déplaçable)

Acoustique

- Plafonds/murs insonorisants
- Transfert de bruit limité vers les espaces adjacents

Confort

- Bon apport de lumière naturelle sans éblouissement
- Possibilité d'occultation (présentations)

Divers

- 1,5-2,2 m par personne (disposition des tables)
- 3-6 m pour armoire/tableau blanc/rangement

3. ESPACE DE JEU / CRÉATIF

Fonctionnel

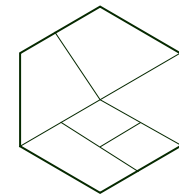
- Espace pour jouer, dessiner, bricoler et activités de groupe
- Aménagement flexible (surface au sol ouverte)

Architectural

- Sol résistant à l'usure (amortissant si possible)
- Murs adaptés à une utilisation créative (par exemple, murs à épingles/écriture)

Sécurité

- Matériaux non toxiques
- Bonne visibilité pour l'encadrement (pas d'angles morts)



PROGRAMME D'EXIGENCES: FOYER

4. SALON / ESPACE DE DÉTENTE

Fonctionnel

- Espace calme pour la détente, la conversation et les rencontres informelles
- Relation visuelle avec l'extérieur (sentiment de sécurité et d'ouverture)
- 1,0-1,6 m par utilisateur (assis/détente)
- 2-6 m pour armoire/petit bar/jeux de société

Confort

- Acoustique douce
- Protection contre la lumière directe du soleil
- Bonne ventilation naturelle

Ambiance

- Apparence chaleureuse et accueillante
- Utilisation de matériaux naturels si possible

5. BIBLIOTHÈQUE

Fonctionnel

- Espace de stockage et de lecture pour les livres
- Fonction de silence (concentration)
- Zone de lecture/silence : 1,2-2,0 m par lecteur
- Stockage de livres : 0,12-0,20 m par mètre linéaire de bibliothèque (brut, incl. portée)

Architectural

- Protection contre l'humidité et la lumière directe du soleil
- Bonne ventilation sans courants d'air

Acoustique

- Plafond insonorisant
- Isolé des aires de jeux et de restauration

6. STUDE / ESPACE PC

Fonctionnel

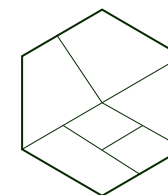
- Postes de travail pour l'apprentissage individuel et en groupe
- Suffisamment de prises de courant et de points de données
- Postes de travail (tables) : 1,8-2,5 m par poste d'étude
- Postes PC : 2,5-3,5 m par poste PC (incl. espace chaise/espace de circulation)
- Espace imprimante : 3-8 m²

Technique

- Bon éclairage naturel + lumière artificielle (pas d'éblouissement)
- Installation électrique sécurisée (sécurité enfant)

Climat & confort

- Limitation de l'accumulation de chaleur (protection solaire, ventilation)
- Environnement calme, isolé acoustiquement



PROGRAMMA VAN EISEN: WEESHUIS

OVERKOEPELENDE EISEN (VOOR ALLE RUIMTES)

- Matériaux robustes et nécessitant peu d'entretien
- Sécurité sociale : plan clair
- Accessibilité : sans seuil dans la mesure du possible
- Flexibilité : espaces adaptables à l'avenir

FUNCTIONNEL PROGRAMMA (PER RUIMTE)

Espace	Superficie	Fonction
Salle à manger avec cuisine ouverte	110,97 m ²	Lieu central pour manger, boire, se détendre et interagir socialement et espace pour des événements Cuisine ouverte : Préparer, cuisiner et conserver les aliments.
Salle de réunion	68,67 m ²	Un environnement professionnel pour la collaboration, la communication et la prise de décision, en facilitant les discussions d'équipe, les séances de brainstorming, le partage d'informations et l'accueil des clients.
Salle de jeux/créative	102,07 m ²	Salle de jeux : Stimuler le développement physique et mental des enfants et offre un lieu pour la rencontre et la création de communauté pour jeunes et moins jeunes. Espace créatif : Stimuler les idées, l'innovation et la collaboration.
Salon/Espace de détente	32,67 m ²	Un espace luxueux où les gens peuvent se reposer, attendre, travailler, socialiser ou se retirer.
Bibliothèque	35,27 m ²	Offrir un accès aux connaissances et à l'information, encourager la lecture et l'apprentissage tout au long de la vie et le développement personnel et faciliter les compétences numériques.
Salle d'étude/PC	68,77 m ²	Offrir un environnement calme, organisé et sans distraction, essentiel pour la concentration, l'efficacité l'apprentissage et la réussite scolaire.