

Préparer un riad. Consulter avec clarté.

Complément aux six dossiers conceptuels de 8 pages - ImmoConst, Taroudant et sa région.

De l'idée au dossier à chiffrer.

Un support commun pour le propriétaire,
l'architecte, le bureau d'études et les entreprises.

Ce que vous trouverez

- 02** Comparer les six intentions de riads
- 03-08** Six fiches de projet à compléter
- 09-10** Plans architecturaux et études de structure à commander
- 11-12** Lots à chiffrer et comparaison de deux offres
- 13-14** Étapes de décision, réception et pièces de fin de travaux

Téléchargez le PDF pour remplir les champs bleus, enregistrez une copie, puis transmettez-la aux intervenants choisis. Aucun envoi automatique.

Six programmes, six points de départ.

Les nombres de chambres sont ceux des concepts existants. Surfaces, terrain, budget et faisabilité restent à préciser.

Proposition	Ch.	Organisation proposée	Premier arbitrage
C01 - Riad Patio familial	4	Un patio central et une distribution sur deux niveaux.	Préserver l'intimité de la chambre du rez-de-chaussée.
C02 - Riad Maison d'hôtes	6	Deux cours pour distinguer accueil, séjour et services.	Distinguer le parcours des hôtes et celui du service.
C03 - Riad Jardin en L	4	Deux ailes bâties composent un grand espace extérieur.	Choisir l'orientation des ailes selon le terrain réel.
C04 - Riad Atelier & séjour	3	Un atelier en façade, une cour de transition et un espace privé.	Séparer accès professionnel et vie privée.
C05 - Riad Vie de plain-pied	3	Deux patios et une circulation centrale sur un seul niveau.	Vérifier les passages, les seuils et les aires de manœuvre selon les besoins.
C06 - Riad Double patio	4	Un plan allongé avec deux respirations à ciel ouvert.	Étudier l'apport de lumière sur une parcelle allongée.

Les six concepts sont des options de départ. Ils ne constituent ni six références de chantiers réalisés, ni des projets déjà autorisés.

Riad Patio familial

Une maison pour une famille et ses invités. Un patio central et une distribution sur deux niveaux.

Programme à discuter

Chambres	4, dont une au rez-de-chaussée
Vie commune	Salon, repas et cuisine proches du patio
Extérieurs	Patio central et terrasse à l'étage
Services	Buanderie, rangements et salles d'eau

Arbitrages propres à ce modèle

1. Préserver l'intimité de la chambre du rez-de-chaussée.
2. Relier cuisine, repas et salon sans traverser les chambres.
3. Étudier l'ombre du patio et la continuité entre les niveaux.

Commune / quartier / localisation à confirmer

Référence du terrain / document disponible

Surface / source du relevé

Budget cible et devise

Usage, occupants et options souhaitées

Décisions à prendre / questions à l'architecte

Point de coordination : Patio central, rives des planchers et trémie d'escalier.

Riad Maison d’hôtes

Un projet d’accueil avec six chambres. Deux cours pour distinguer accueil, séjour et services.

Programme à discuter

Chambres	6 : deux au RDC et quatre à l’étage
Accueil	Réception, salon et espace repas
Extérieurs	Cour d’entrée et patio de séjour
Services	Cuisine, linge, stockage et salles d’eau

Arbitrages propres à ce modèle

1. Distinguer le parcours des hôtes et celui du service.
2. Étudier l’acoustique entre chambres et lieux communs.
3. Faire préciser les exigences liées à l’activité d’accueil.

Commune / quartier / localisation à confirmer

Référence du terrain / document disponible

Surface / source du relevé

Budget cible et devise

Usage, occupants et options souhaitées

Décisions à prendre / questions à l’architecte

Point de coordination : Deux cours, plusieurs chambres et zones de service.

Riad Jardin en L

Une résidence de quatre chambres tournée vers le jardin. Deux ailes bâties composent un grand espace extérieur.

Programme à discuter

Chambres	4 réparties entre RDC et étage
Vie commune	Grand salon et repas dans l’aile d’accueil
Extérieurs	Jardin principal et terrasse ouverte
Services	Cuisine, buanderie, salles d’eau et rangements

Arbitrages propres à ce modèle

- 1. Choisir l’orientation des ailes selon le terrain réel.
- 2. Traiter les vues et les zones d’ombre du jardin.
- 3. Maintenir une liaison simple entre chambres et séjour.

Commune / quartier / localisation à confirmer

Référence du terrain / document disponible

Surface / source du relevé

Budget cible et devise

Usage, occupants et options souhaitées

Décisions à prendre / questions à l’architecte

Point de coordination : Angle rentrant du L et ailes de longueurs différentes.

Riad Atelier & séjour

Un lieu réunissant trois chambres et une activité créative. Un atelier en façade, une cour de transition et un espace privé.

Programme à discuter

Chambres	3 : une au RDC et deux à l'étage
Activité	Atelier et espace de présentation
Vie commune	Salon, repas et cour privée
Services	Cuisine, stockage et pièces d'eau

Arbitrages propres à ce modèle

1. Séparer accès professionnel et vie privée.
2. Préciser les équipements et charges de l'atelier.
3. Prévoir la ventilation, le rangement et le confort acoustique.

Commune / quartier / localisation à confirmer

Référence du terrain / document disponible

Surface / source du relevé

Budget cible et devise

Usage, occupants et options souhaitées

Décisions à prendre / questions à l'architecte

Point de coordination : Atelier, équipements éventuels et séparation des usages.

Riad Vie de plain-pied

Une maison de trois chambres privilégiant les usages au RDC. Deux patios et une circulation centrale sur un seul niveau.

Programme à discuter

Chambres	3 sur un même niveau
Vie commune	Séjour, repas et cuisine proches de l'entrée
Extérieurs	Deux patios et jardin de repos
Confort	Parcours sans escalier à étudier avec le concepteur

Arbitrages propres à ce modèle

1. Vérifier les passages, les seuils et les aires de manœuvre selon les besoins.
2. Limiter les distances entre chambre, salle d'eau et séjour.
3. Étudier la protection solaire des deux patios.

Commune / quartier / localisation à confirmer

Référence du terrain / document disponible

Surface / source du relevé

Budget cible et devise

Usage, occupants et options souhaitées

Décisions à prendre / questions à l'architecte

Point de coordination : Toiture de plain-pied, deux patios et seuils de circulation.

Riad Double patio

Un riad compact de quatre chambres et d’espaces communs. Un plan allongé avec deux respirations à ciel ouvert.

Programme à discuter

Chambres	4 : une au RDC et trois à l’étage
Vie commune	Salon d’accueil et séjour au fond du riad
Extérieurs	Patio d’entrée et patio de séjour
Services	Cuisine et pièces d’eau regroupées

Arbitrages propres à ce modèle

1. Étudier l’apport de lumière sur une parcelle allongée.
2. Clarifier la circulation entre les deux patios.
3. Examiner les relations avec les constructions voisines si le terrain est mitoyen.

Commune / quartier / localisation à confirmer

Référence du terrain / document disponible

Surface / source du relevé

Budget cible et devise

Usage, occupants et options souhaitées

Décisions à prendre / questions à l’architecte

Point de coordination : Plan allongé, deux vides et éventuelle mitoyenneté.

Les plans à demander à l’architecte.

Définir avec le concepteur le contenu, les phases de mission, les formats et le calendrier de remise pour le terrain retenu.

Repère	Pièce attendue	Contenu à préciser dans la mission
A00	Documents du site	Relevé, limites, niveaux et accès ; source et date de chaque document.
A01	Implantation et plans cotés	Plan de masse et plans de chaque niveau ; surfaces et ouvertures à coordonner.
A02	Coupes et façades	Niveaux, hauteurs, escaliers, relations avec le terrain et les voisins.
A03	Toitures, terrasses et pièces d’eau	Détails et interfaces d’étanchéité, évacuations et accès d’entretien.
A04	Menuiseries et finitions	Tableaux, références de matériaux, détails et échantillons à valider.
A05	Coordination des réseaux	Synthèse des équipements, gaines, réservations et passages avec les BET.
A06	Dossier pour consultation	Plans à jour, descriptifs, liste des variantes et périmètre des lots.

Chaque remise indique : projet, référence, date, indice, auteur et statut. Le dossier administratif est à définir avec l’architecte selon le projet.

Structure et ferrailage : une étude dédiée.

Le BET définit le système porteur, les calculs et les détails d'exécution à partir des données réelles du site et du programme.

Repère	Pièce attendue	Contenu à demander au bureau d'études
ST00	Données et hypothèses	Relevé, étude de sol, charges d'usage, matériaux et référentiel retenu à documenter.
ST01	Note de calcul	Hypothèses justifiées et vérifications du système structurel choisi par le BET.
ST02	Plans de coffrage	Fondations, éléments porteurs, planchers, trémies, niveaux et réservations.
F01	Fondations et liaisons	Repérage, sections, armatures et détails compatibles avec l'étude de sol.
F02	Porteurs et planchers	Plans des éléments verticaux, poutres, dalles et détails autour des vides.
F03	Détails particuliers	Escaliers, rives, angles rentrants, ouvrages mitoyens ou équipements retenus.
F04	Nomenclatures et coordination	Formes, diamètres, espacements, ancrages et quantités établis par le BET.

Les schémas ST01 des dossiers de concepts sont des cartes de sujets à étudier. Ils ne définissent aucun élément porteur ni aucune armature.

Un périmètre clair pour chaque lot.

Consulter sur des documents identiques et datés. Les quantités sont à établir sur plans, relevés et études finalisés.

Lot	Prestations	À décrire dans l'offre
01	Installation / accès	Emprises, protection, approvisionnement et évacuation.
02	Terrassements / fondations	Nature des ouvrages selon études et conditions de site.
03	Gros œuvre	Béton, armatures, coffrages et maçonneries, décomposés par ouvrage.
04	Enveloppe / étanchéité	Façades, couvertures, terrasses, points singuliers et essais convenus.
05	Réseaux / équipements	Plomberie, électricité, ventilation ; fourniture et pose distinguées.
06	Menuiseries / finitions	Dimensions issues des plans ; matériaux, références et échantillons.
07	Patios / extérieurs	Sols, plantations et équipements retenus ; options séparées.
08	Essais / remise	Vérifications convenues, nettoyage, documents et réserves.

Pour chaque poste : référence du plan, désignation, unité, quantité, prix unitaire, taxes, montant et exclusions. Aucun prix estimatif n'est inventé.

Comparer deux devis à périmètre égal.

Renseignez les montants tels qu'indiqués par chaque entreprise. Cette grille ne calcule pas de total et ne vaut pas acceptation de devis.

	OFFRE A	OFFRE B
Entreprise et date	Offre A - Entreprise et date 	Offre B - Entreprise et date
Plans / indice retenus	Offre A - Plans / indice retenus 	Offre B - Plans / indice retenus
Montant HT + devise	Offre A - Montant HT + devise 	Offre B - Montant HT + devise
Taxes et montant TTC	Offre A - Taxes et montant TTC 	Offre B - Taxes et montant TTC
Délais / validité	Offre A - Délais / validité 	Offre B - Délais / validité
Exclusions et options	Offre A - Exclusions et options 	Offre B - Exclusions et options

À comparer aussi dans les pièces jointes : références de produits, échéancier, responsabilités, prestations incluses et documents de fin de travaux.

Avancer par étapes documentées.

Les dates se fixent avec les intervenants après examen du terrain, des études et des contraintes du projet.

Étape	Objet	Résultat attendu avant de poursuivre
1	Cadrer	Terrain identifié, documents disponibles et fiche du concept complétée.
2	Concevoir	Programme, implantation et usages discutés avec l’architecte.
3	Étudier	Études techniques coordonnées ; pièces administratives à traiter selon le projet.
4	Consulter	Même dossier daté transmis aux entreprises ; questions et variantes tracées.
5	Préparer les travaux	Périmètre convenu, versions des plans définies et organisation arrêtée avec les intervenants.
6	Suivre et remettre	Comptes rendus, modifications, vérifications et réserves documentés.

Contact chargé de la coordination	Prochaine décision à prendre	Échéance proposée

Une étape affichée dans ce cahier n’atteste ni une autorisation obtenue, ni une étude réalisée, ni une validation technique.

Contrôler, consigner, transmettre.

Fiche de suivi à utiliser avec les intervenants compétents, en complément des documents contractuels du projet.

Projet / concept retenu

Date de visite et participants

Observations et réserves précises : lieu, lot, constat

Actions convenues, responsable et date de suivi

Documents à réunir selon les missions et marchés

Plans mis à jour et pièces de fin de travaux ; résultats des essais prévus ; notices et entretien ; références des équipements ; documents de garanties disponibles ; liste des réserves et suivi de leur traitement.