

Riad Double patio

Livre de projet de A à Z | Conception, métiers et dossier de remise au propriétaire.



Illustration conceptuelle générée par IA. Ambiance proposée, sans correspondance métrique avec les schémas.

VERSION PRÉPARATOIRE - Projet conceptuel illustré ; le compte rendu de fin de chantier reste à compléter avec les faits et documents réels.

Votre projet, du programme à la remise.

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

Thème	Intention
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

Lire le livre

03-06 : ouvriers et travaux. 07 : ambiances. 08-09 : organisation. 10-14 : études et structure. 15-19 : réseaux.

Conserver la mémoire du projet

20-24 : métiers. 25-27 : suivi et décisions. 28-30 : réception, avis réel du client et rapport global.

Surfaces, cotes, budget, dates, propriétaires et intervenants ne sont pas renseignés faute de données de projet.

Creusement des fondations et gros œuvre.

Des scènes de travail pour comprendre les métiers, du terrain aux derniers détails.



01 / Implantation du projet

Repérage sur le terrain et échanges autour des plans avant le creusement.

02 / Creusement des fondations

Terrassement, déblais et préparation des fouilles selon les études du projet.

03 / Préparation des armatures

Travail des ferrailleurs à partir des plans établis pour le chantier.

04 / Élévation des murs

Gestes de maçonnerie et progression des volumes du riad.

Illustrations générées par IA, communes aux six concepts. Elles ne représentent ni les ouvriers ni les chantiers réels d'ImmoConst.

Béton, étanchéité et réseaux.

Des scènes de travail pour comprendre les métiers, du terrain aux derniers détails.



01 / Béton et coffrage

Mise en œuvre du béton et coordination des réservations prévues.

02 / Étanchéité

Préparation des zones exposées à l'eau avant les revêtements.



03 / Plomberie

Pose et raccordement des réseaux, puis vérifications documentées.

04 / Installation électrique

Mise en place des conduits et boîtiers pendant le chantier.

Illustrations générées par IA, communes aux six concepts. Elles ne représentent ni les ouvriers ni les chantiers réels d'ImmoConst.

Les artisans façonnent les finitions.

Des scènes de travail pour comprendre les métiers, du terrain aux derniers détails.



01 / Menuiserie

Travail du bois, façonnage des portes et ajustement des ouvrages.

02 / Ferronnerie

Fabrication et assemblage des grilles et ouvrages métalliques.



03 / Zellige

Composition du motif et pose des pièces de revêtement.

04 / Tadelakt

Travail et finition de la surface par l'artisan.

Illustrations générées par IA, communes aux six concepts. Elles ne représentent ni les ouvriers ni les chantiers réels d'ImmoConst.

Des plafonds à la visite de réception.

Des scènes de travail pour comprendre les métiers, du terrain aux derniers détails.



01 / Plafonds en bois

Pose et ajustement de l'habillage décoratif du plafond.

02 / Peinture

Préparation et application des finitions, protection des ouvrages voisins.

03 / Terrasses et extérieurs

Pose des sols, abords de piscine et aménagements extérieurs.

04 / Visite avec l'architecte

Examen des ouvrages, observations et points à consigner avec le propriétaire.

Illustrations générées par IA, communes aux six concepts. Elles ne représentent ni les ouvriers ni les chantiers réels d'ImmoConst.

Trois vues pour imaginer l'ambiance.

Enduits clairs, bleu profond, cèdre sombre et galeries fines.

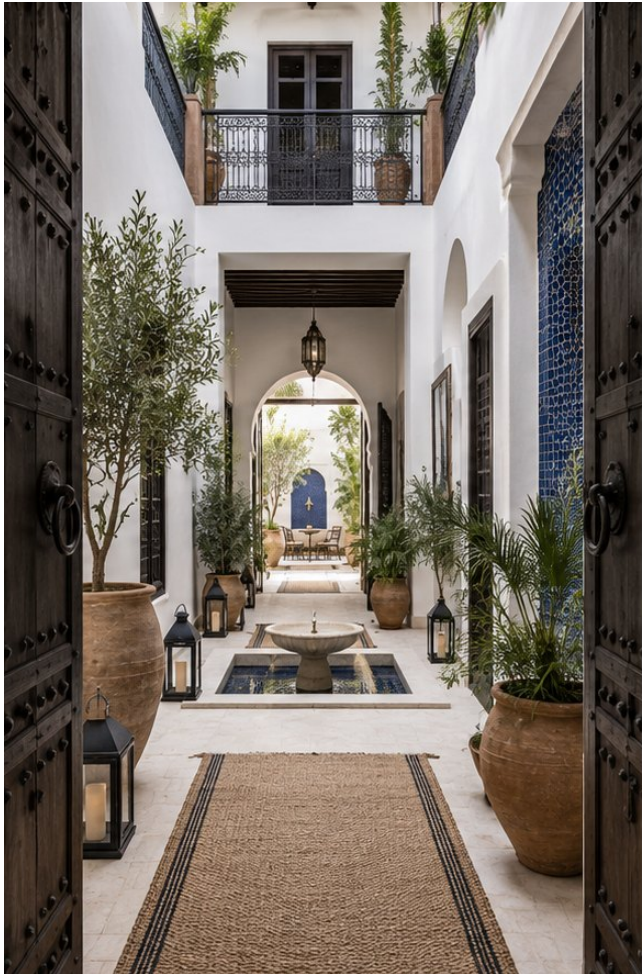
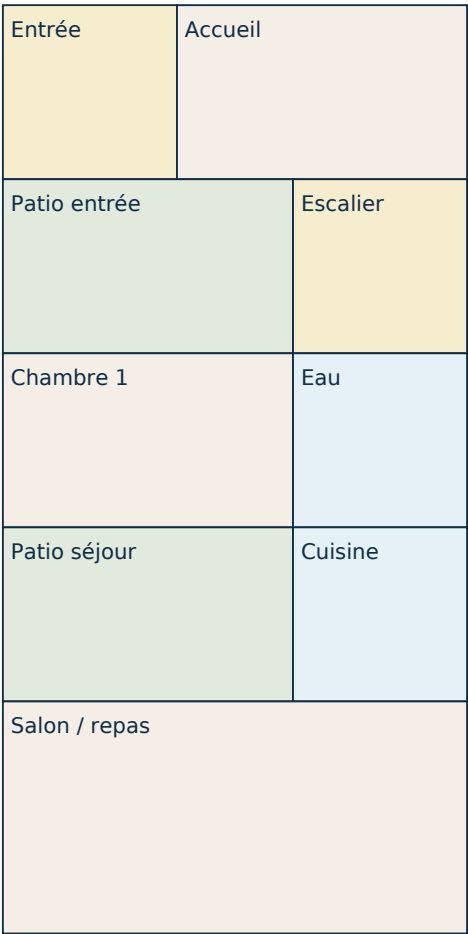


Illustration conceptuelle générée par IA. Ambiance proposée, sans correspondance métrique avec les schémas.

Organisation - rez-de-chaussée.

Esquisse fonctionnelle non cotée. Les blocs indiquent des voisinages ; murs, portes et passages restent à concevoir.



Intention du modèle

Un plan allongé avec deux respirations à ciel ouvert.

À développer

Étudier l'apport de lumière sur une parcelle allongée. Dimensions, ouvertures, niveaux et orientation à définir sur le site.

Beige : pièces | Vert : extérieur ou vide | Bleu : pièces d'eau | Jaune : circulation | Gris : couverture. Aucun plan d'exécution fourni.

Organisation - étage.

Esquisse fonctionnelle non cotée. Les blocs indiquent des voisinages ; murs, portes et passages restent à concevoir.

Chambre 2	
Vide patio 1	Escalier
Chambre 3	Eau
Vide patio 2	Galerie
Chambre 4	Terrasse

Intention du modèle

Un plan allongé avec deux respirations à ciel ouvert.

À développer

Clarifier la circulation entre les deux patios.
Dimensions, ouvertures, niveaux et orientation à définir sur le site.

Beige : pièces | Vert : extérieur ou vide | Bleu : pièces d'eau | Jaune : circulation | Gris : couverture. Aucun plan d'exécution fourni.

01 / Concevoir et définir les missions.

Le propriétaire, l'architecte, le BET et ImmoConst établissent leur périmètre d'intervention pour le projet.

Identifier le site

Recueillir le terrain, les limites, les niveaux, les accès, les documents disponibles et les contraintes à instruire.

Valider le programme

Analyser la parcelle, les accès et le voisinage avant de confirmer les deux patios et les niveaux.

Coordonner la conception

Relier architecture, structure, réseaux, matériaux et usages. Établir la liste des documents et leur calendrier de remise.

Tracer la décision

Consigner les options retenues, les variantes écartées et les questions ouvertes ; définir les prestations et validations attendues.

Pièces attendues : programme validé, missions convenues, relevé du site, registre des plans et première liste d'arbitrages.

02 / Préparer le chantier.

L'organisation est arrêtée après connaissance du terrain et du périmètre retenu.

Installation et accès

Préparer les accès, zones de stockage, protection des existants, approvisionnement et gestion des déchets selon le contexte réel.

Implantation

Faire établir puis vérifier l'implantation et les niveaux par les intervenants compétents, à partir des plans en vigueur.

Terrassements et fondations

Décrire les travaux sur la base des études et des plans du BET. Consigner les constats de terrain et les écarts à traiter.

Mémoire du chantier

Ouvrir le journal de chantier ; classer les photos datées, livraisons, demandes de clarification et comptes rendus.

Particularité du modèle : Plan allongé, deux vides et éventuelle mitoyenneté.

03 / Réaliser le gros œuvre.

Une coordination continue entre les volumes architecturaux, les éléments porteurs et les réservations.

Documents avant travaux

Utiliser les versions des plans prévues pour l'exécution ; résoudre les incohérences avec l'architecte et le BET avant d'intervenir.

Ouvrages et réservations

Repérer les ouvrages, trémies, passages techniques et interfaces. Les sections et armatures proviennent des études propres au projet.

Contrôles et traçabilité

Prévoir les contrôles avec les intervenants responsables ; conserver résultats, observations et décisions dans le journal de chantier.

Modifications

Toute modification de structure ou de réservation est à faire examiner par le concepteur concerné ; archiver le plan révisé correspondant.

Priorité pour ce riad : Examiner les relations avec les constructions voisines si le terrain est mitoyen.

Structure - repères de coordination.

Carte des sujets à traiter par le BET. Les repères ne constituent pas un dessin de poteaux, poutres ou fondations.



Z1 / Patio d'entrée

Étudier rives et liaison avec la trémie voisine.

Z2 / Patio de séjour

Coordonner les ouvertures et les appuis des niveaux.

Z3 / Séjour arrière

Définir les portées selon les volumes de séjour souhaités.

Aucune section, armature, charge admissible ou dimension de fondation ne peut être déduite de ce schéma.

Ferrailage - le dossier à faire établir.

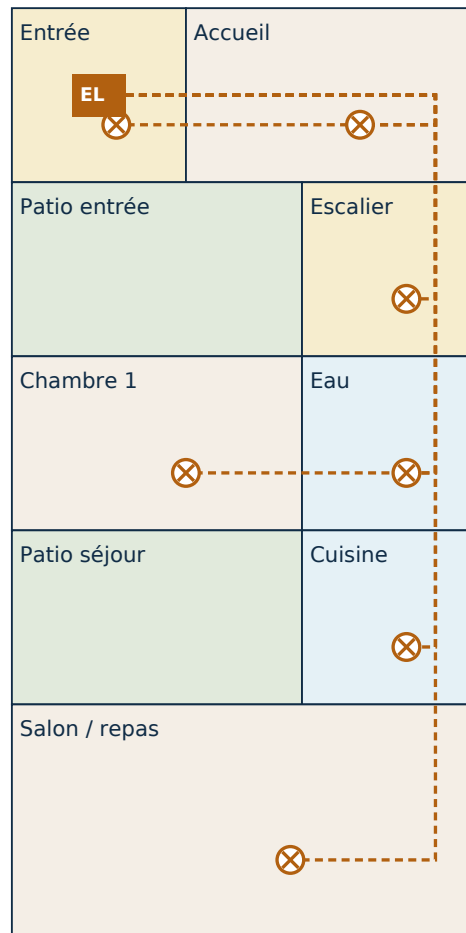
Les plans ci-dessous restent à produire par le BET sur la base du sol, de l'architecture et des calculs du projet.

Repère	Pièce à recevoir	Contenu spécifique à coordonner
F01	Fondations et liaisons	Plan et détails après étude du sol et définition du système porteur.
F02	Éléments verticaux	Repérage, sections, détails d'armatures et liaisons issus des calculs.
F03	Poutres et planchers	Plan allongé, deux vides et éventuelle mitoyenneté.
F04	Rives et ouvertures	Détails des trémies, ouvertures et zones Z1, Z2, Z3 repérées page 13.
F05	Ouvrages particuliers	Étudier les escaliers, terrasses et équipements réellement retenus.
F06	Nomenclatures	Diamètres, espacements, ancrages, recouvrements et quantités à établir.

STATUT : pièces techniques à établir. Cette page ne remplace ni une note de calcul ni un plan de ferrailage exécutable.

Électricité - rez-de-chaussée.

Schéma de principe de desserte. Les traits expriment des liaisons fonctionnelles, sans trajet de câble ni implantation d'appareillage validés.



Logique du modèle

Un cheminement longitudinal dessert les deux patios et le séjour arrière ; liaison verticale à coordonner avec l'escalier.

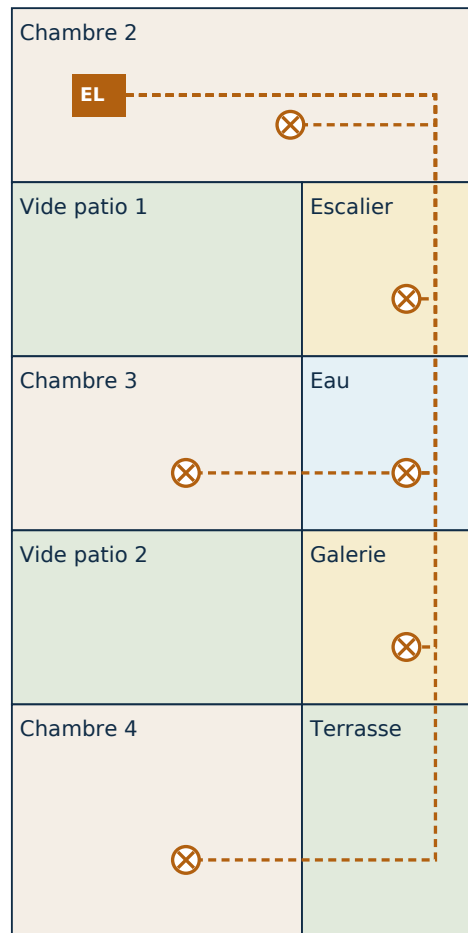
À faire définir au BET

EL : origine de desserte indicative. Cercle croisé : zone d'usage à étudier, pas un nombre de luminaires. Puissances, circuits, protections, terre, sections et vérifications restent à déterminer.

Liaison entre niveaux et emplacement des commandes à coordonner avec les plans définitifs. Schéma non exécutable.

Électricité - étage.

Schéma de principe de desserte. Les traits expriment des liaisons fonctionnelles, sans trajet de câble ni implantation d'appareillage validés.



Logique du modèle

Un cheminement longitudinal dessert les deux patios et le séjour arrière ; liaison verticale à coordonner avec l'escalier.

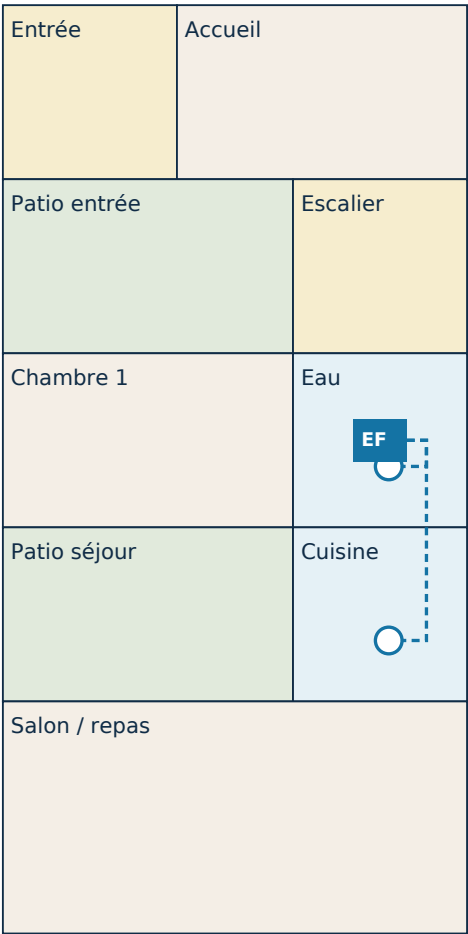
À faire définir au BET

EL : origine de desserte indicative. Cercle croisé : zone d'usage à étudier, pas un nombre de luminaires. Puissances, circuits, protections, terre, sections et vérifications restent à déterminer.

Liaison entre niveaux et emplacement des commandes à coordonner avec les plans définitifs. Schéma non exécutable.

Eau potable - rez-de-chaussée.

Schéma de principe de desserte en eau froide. Aucun diamètre, débit, pression ou emplacement définitif n'est prescrit.



Logique du modèle

Noyau eau/cuisine sur le côté du riad ; pièces d'eau de l'étage et cheminements techniques à arrêter avec les concepteurs.

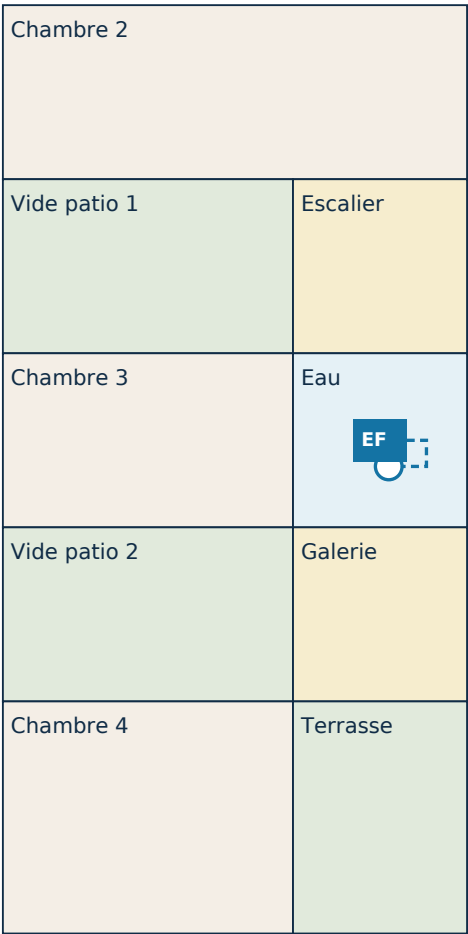
Lecture et suite de l'étude

EF : origine indicative. Cercles : locaux d'eau à étudier. Le BET précise alimentation, organes, matériaux, production d'eau chaude et essais. Les sanitaires non localisés restent à dessiner.

Les traits sont fonctionnels. Réservations, traversées et gaines doivent être coordonnées ; aucune traversée du patio n'est prescrite.

Eau potable - étage.

Schéma de principe de desserte en eau froide. Aucun diamètre, débit, pression ou emplacement définitif n'est prescrit.



Logique du modèle

Noyau eau/cuisine sur le côté du riad ; pièces d'eau de l'étage et cheminements techniques à arrêter avec les concepteurs.

Lecture et suite de l'étude

EF : origine indicative. Cercles : locaux d'eau à étudier. Le BET précise alimentation, organes, matériaux, production d'eau chaude et essais. Les sanitaires non localisés restent à dessiner.

Les traits sont fonctionnels. Réservations, traversées et gaines doivent être coordonnées ; aucune traversée du patio n'est prescrite.

Réseaux, étanchéité et enveloppe.

Traiter les interfaces avant de fermer les ouvrages et de poser les finitions.

Eau chaude et évacuations

Préciser les usages et équipements ; faire concevoir les réseaux séparés d'eau potable, d'eau chaude et d'évacuation, avec leurs accès d'entretien.

Terrasses et pièces d'eau

Faire définir les supports, systèmes et détails ; convenir des contrôles et preuves à conserver avant les revêtements.

Équipements et réservations

Échanger les implantations avec les lots concernés. Localiser les accès d'entretien avant menuiseries, plafonds et habillages.

Documents à conserver

Plans réellement exécutés, références produits, résultats d'essais prévus, notices et consignes d'entretien remises par les intervenants.

Une finition décorative en tadelakt ou zellige ne vaut pas, à elle seule, justification de l'étanchéité d'un ouvrage.

Menuiserie - dessiner les usages.

Portes et claustras entre les deux patios ; préserver lumière et intimité.



Illustration de métier générée par IA. Ouvrier fictif ; ce visuel ne documente pas un chantier ImmoConst.

Préparer et choisir

Définir les portes, fenêtres, volets et rangements ; établir les tableaux et choisir essences, quincailleries et échantillons.

Suivre la réalisation

Vérifier les relevés avant fabrication, les sens d'ouverture, les raccords aux enduits et la coordination avec les équipements.

À remettre au propriétaire

Tableaux des menuiseries retenues, références des finitions, notices d'entretien et liste des réglages à suivre.

Ferronnerie - des ouvrages sur mesure.

Galleries et protections des deux vides ; détails de fixation à coordonner avec les porteurs.



Illustration de métier générée par IA. Ouvrier fictif ; ce visuel ne documente pas un chantier ImmoConst.

Préparer et choisir

Dessiner les motifs et définir fonctions, dimensions, protections de surface et interfaces. Les ouvrages de sécurité sont à faire dimensionner.

Suivre la réalisation

Présenter un dessin ou prototype, coordonner ancrages et supports avec le concepteur concerné et consigner les finitions retenues.

À remettre au propriétaire

Dessins validés, références des traitements, entretien prévu et observations lors de la réception.

Zellige - le rythme et la matière.

Bleu et blanc autour des fontaines et dans les pièces d'eau ; calepinage à dessiner.



Illustration de métier générée par IA. Ouvrier fictif ; ce visuel ne documente pas un chantier ImmoConst.

Préparer et choisir

Choisir formats, couleurs, motifs et échantillons ; préparer un calepinage lié aux dimensions réellement relevées.

Suivre la réalisation

Coordonner découpes, angles, joints, supports et équipements ; convenir d'une zone témoin avant généralisation.

À remettre au propriétaire

Références retenues, teintes, consignes d'entretien du fournisseur et éventuelles pièces de réserve convenues.

Tadelakt - la lumière sur les enduits.

Teintes bleues dans les locaux d'eau ; raccords avec bois et zellige à échantillonner.



Illustration de métier générée par IA. Ouvrier fictif ; ce visuel ne documente pas un chantier ImmoConst.

Préparer et choisir

Choisir les teintes sur échantillons, identifier les supports et faire préciser le système approprié par l'artisan et les concepteurs.

Suivre la réalisation

Coordonner raccords, niches, robinetteries et autres revêtements ; suivre les préconisations du système retenu et documenter les retouches.

À remettre au propriétaire

Référence du système, teinte et mode d'entretien confirmé par l'artisan ; photos de réception et réserves éventuelles.

Plafonds en bois - caractère et confort.

Bois sombre dans le séjour arrière ; éclairage coordonné avec les deux patios.



Illustration de métier générée par IA. Ouvrier fictif ; ce visuel ne documente pas un chantier ImmoConst.

Préparer et choisir

Distinguer éléments structurels et plafond décoratif ; préparer dessin, bois, finition et positions des équipements.

Suivre la réalisation

Coordonner fixations, accès techniques, luminaires et ventilation. Faire vérifier les dispositions techniques propres au projet.

À remettre au propriétaire

Plan de repérage du plafond, références du bois et des finitions, accès d'entretien et consignes de l'entreprise.

Suivi de l'architecte et des travaux.

Fiche de compte rendu à remplir lors des visites réelles. Aucun avis, visa ou contrôle déjà réalisé n'est affirmé.

Architecte / BET / entreprise présents

Date, étape et plans examinés

Constats de visite et observations attribuées à leur auteur

Décisions, corrections demandées et responsables

Date de suivi et référence du compte rendu original à joindre

Joindre les comptes rendus et avis authentiques. Les signatures et validations appartiennent aux intervenants concernés.

La mémoire photographique du chantier.

À compléter avec les photographies réelles datées, avant, pendant et après les travaux.

AVANT

État initial / terrain

Photographie réelle à insérer
Date, lieu et auteur à renseigner

PENDANT

Gros œuvre / réseaux
avant fermeture

Photographie réelle à insérer
Date, lieu et auteur à renseigner

APRÈS

Finitions / réception

Photographie réelle à insérer
Date, lieu et auteur à renseigner

Références des photos et emplacement de l'archive du projet

Les illustrations de ce livre ne doivent pas être classées comme photos du chantier ou preuves de réalisation.

Choix, devis et modifications.

Conserver la trace des documents qui expliquent le périmètre réalisé et les décisions prises.

Référence du devis / lot / version des plans

Matériaux et échantillons retenus : références et date de choix

Modification proposée, origine et incidences à examiner

Décision réelle, auteur, date et pièce justificative jointe

Les montants, délais et accords sont repris des documents réellement approuvés ; aucun coût ou délai n'est prérempli.

Réception et suivi des réserves.

Trame préparatoire à utiliser avec les intervenants compétents et les documents contractuels du chantier.

Date / participants / document de réception joint

Réserves : localisation, constat et lot concerné

Actions prévues, responsables et échéances convenues

Suivi : constat réel et pièce de levée des réserves à joindre

Ce formulaire vierge n'atteste aucune réception prononcée ni réserve levée.

La parole du propriétaire.

Recueillir un témoignage réel après les travaux, avec le choix du client sur son éventuelle publication.

Nom du client / projet / date

Témoignage du client, dans ses propres mots

Choix du client concernant la publication / justificatif à conserver

Référence du message ou du formulaire original

Aucun avis client n'a été inventé. Reproduire uniquement un avis réellement reçu et autorisé pour l'usage prévu.

Rapport global de fin de projet.

Synthèse à finaliser à la clôture du chantier, accompagnée de ses pièces authentiques.

Propriétaire, adresse du chantier et intervenants

Périmètre des travaux réalisés et principales évolutions du projet

Dates réelles, bilan financier documenté, réception et réserves restantes

Pièces remises et références : plans exécutés, notices, essais, garanties, photos et comptes rendus

À joindre : plans conformes aux travaux réalisés, documents techniques et administratifs du projet, entretien et contacts utiles.