



Rotarchi
rotarchi.fr

Toulon
Réf. AD 0292

FAISABILITÉ

Version optimisée

Projet
Résidence Les Oliviers

Version
Version optimisée

Indice
A

Date du document initial
01/10/2026

Date du présent document
01/10/2026

Document de travail — confirmation de la faisabilité avec un plan de géomètre pour le bornage de la parcelle, la superficie et la topographie.

Rotarchi Document de démonstration — sans valeur réglementaire.

Faisable sous réserve

3 / 4 règles d'urbanisme respectées

75 %

CHIFFRES CLÉS

SDP

982 m²

SDP brute : 1 127 m²

SHAB

736 m²

Surface utile : 932 m²

Logements estimés

11

32 demandés au programme

Places de stationnement

32

32 exigées par le règlement

Hauteur

14,7 m

1 bâtiment

Emprise

225 m²

10 % du terrain

Espaces verts

1 676 m²

73 % du terrain

CONFORMITÉ

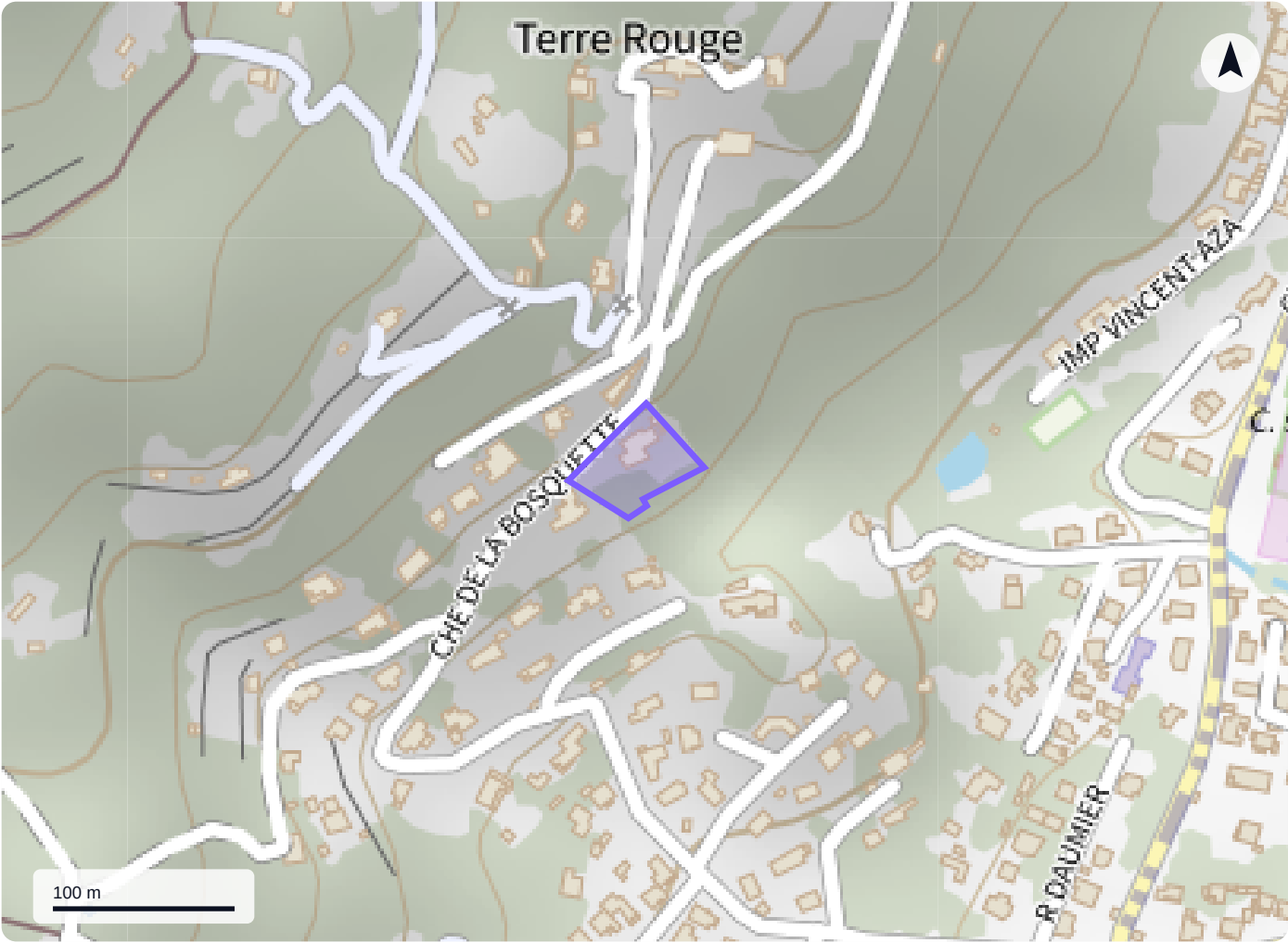
Emprise au sol maximale	225 m² / limite 1 150 m²	Conforme
Hauteur maximale (depuis le terrain naturel)	19,7 m / limite 15 m	À vérifier
Espaces verts minimums	1 676 m² / limite 690 m²	Conforme
Ratio de stationnement	32 / limite 32	Conforme

POINTS À VÉRIFIER

- Hauteur depuis le terrain naturel — 1 bâtiment dépasse la hauteur maximale de 15 m : jusqu'à 19,7 m mesurés depuis le point le plus bas du terrain naturel.
- Conformité — 1 indicateur dépasse sa limite.
- Chevauchements — 2 chevauchements entre volumes.
- ... et 1 autre point au récapitulatif

PROGRAMME DEMANDÉ / PROJET

Élément	Programme	Projet	Écart
Logements estimés	32	11	-21
Logement	85 % de la SDP	784 m² (80 %)	-5 pt
Artisanat et commerce de détail	15 % de la SDP	196 m² (20 %)	+5 pt
Places de stationnement	32	32	=



Référence cadastrale	Contenance	Commune	Zone
000 AD 0292	2 300 m²	Toulon	UC



RÈGLES D'URBANISME

Indicateur	Valeur	Source
Emprise au sol maximale	50 %	Règlement de démonstration — art. 9
Hauteur maximale	15 m	Règlement de démonstration — art. 10
Recul minimum sur voies publiques	4 m	Règlement de démonstration — art. 6
Ratio de stationnement	1 places / logement	Règlement de démonstration — art. 12
Espaces verts minimums	30 %	Règlement de démonstration — art. 13

PROGRAMME

Programme	Désignation	Répartition
Logement	Principal	85 %
Artisanat et commerce de détail	Secondaire	15 %

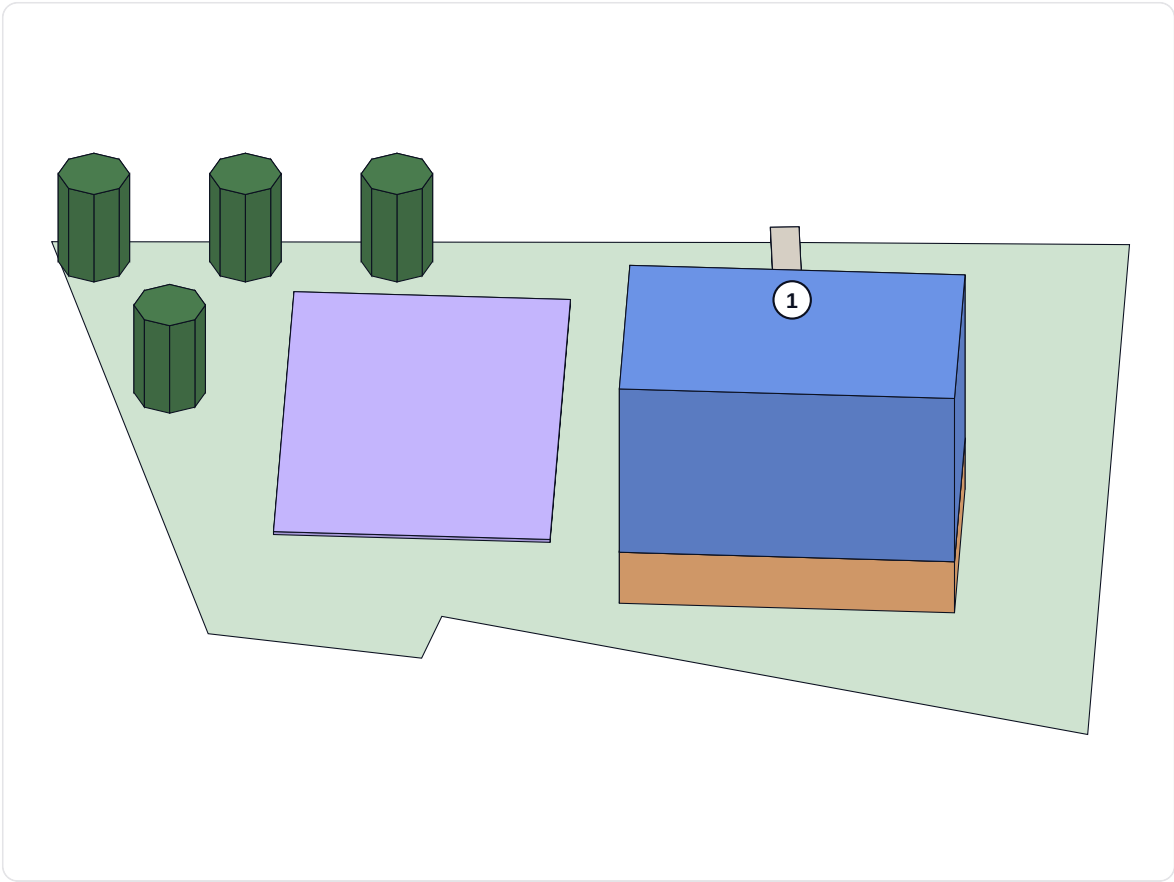
LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE

Type de lo- gement	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Mixte	3	10	11	6	2	32
Total	3	10	11	6	2	32

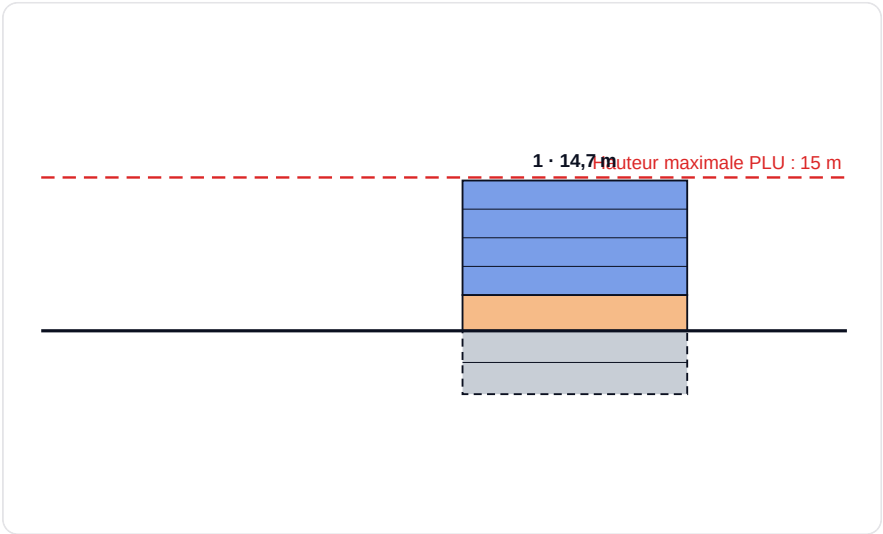


Parcelle Zone constructible (retrait de 4 m) Logement Stationnement aérien Voirie et cheminements Arbres

Bâti- ment	Em- prise	Hau- teur	Niveaux	SDP	SHAB	PSS
Bâti- ment 1	225 m²	14,7 m	5	980 m²	736 m²	14
Total	225 m²	14,7 m		982 m²	736 m²	14



Vue axonométrique, depuis le sud-est



Coupe schématique, vue depuis le sud

- Artisanat et commerce de détail
- Logement
- Sous-sol
- Hauteur maximale du PLU

Estimation à partir des données altimétriques IGN (RGE ALTI, grille de 5 m), pour une étude de faisabilité. À confirmer par un relevé de géomètre avant toute décision de terrassement ou de dépôt de dossier.

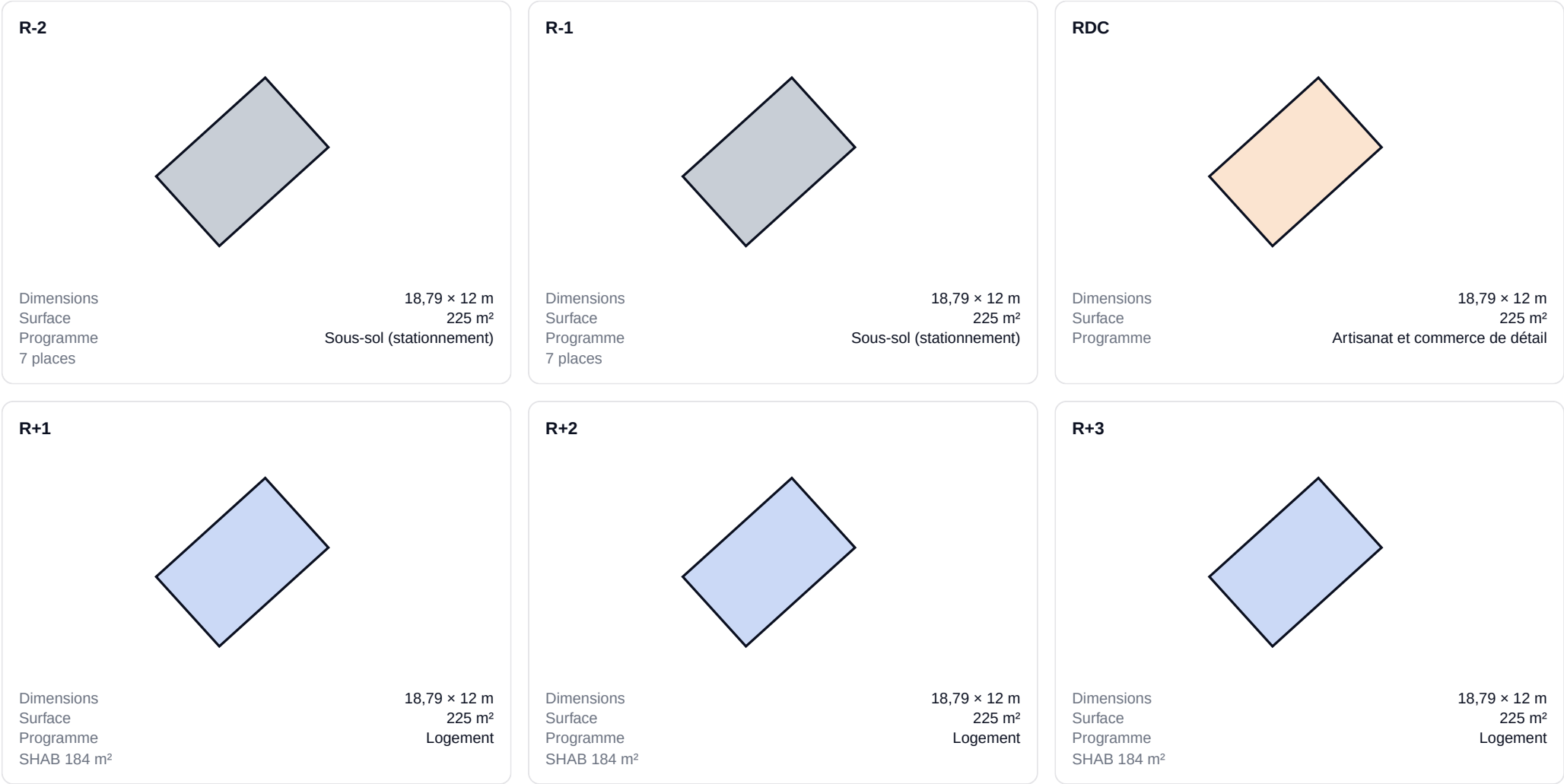
Mesure	Valeur
Altitude du terrain naturel (min à max)	144,6 m NGF à 160,3 m NGF
Pente maximale du terrain naturel	94,6 %
Niveau de la plateforme	151,9 m NGF
Déblais de la plateforme	4 497 m³
Remblais de la plateforme	4 497 m³
Fouille des sous-sols (Évacuée, hors bilan déblais/remblais)	1 398 m³

HAUTEUR DEPUIS LE TERRAIN NATUREL

Bâtiment	Niveau fini RDC	Hauteur depuis le sol naturel	Hauteur max. PLU	État
Bâtiment 1	151,9 m NGF	19,7 m	15 m	À vérifier

Bâtiment 1

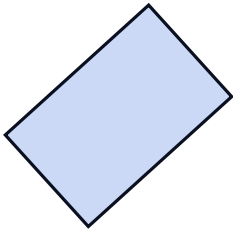
Contours seulement : aucun aménagement intérieur n'est représenté.



Bâtiment 1

Contours seulement : aucun aménagement intérieur n'est représenté.

R+4



Dimensions18,79 × 12 m

Surface225 m²

ProgrammeLogement

SHAB 184 m²

SURFACES PAR NIVEAU

Bâtiment	Niveau	Programme	SDP brute	SDP	SHAB	Surface utile
Bâtiment 1	R+4	Logement	225 m²	196 m²	184 m²	184 m²
Bâtiment 1	R+3	Logement	225 m²	196 m²	184 m²	184 m²
Bâtiment 1	R+2	Logement	225 m²	196 m²	184 m²	184 m²
Bâtiment 1	R+1	Logement	225 m²	196 m²	184 m²	184 m²
Bâtiment 1	RDC	Artisanat et commerce de détail	225 m²	196 m²	—	196 m²
Bâtiment 1	R-1	Sous-sol (stationnement)	—	—	—	—
Bâtiment 1	R-2	Sous-sol (stationnement)	—	—	—	—
Total			1 127 m²	982 m²	736 m²	932 m²

STATIONNEMENT

Type	Places
Sous-sol — Bâtiment 1	14
Aérien (PSA)	18
Total (exigé : 32)	32

CONFORMITÉ

Indicateur	Projet	Limite	État
Emprise au sol maximale	225 m²	1 150 m²	Conforme
Hauteur maximale (depuis le terrain naturel)	19,7 m	15 m	À vérifier
Espaces verts minimums	1 676 m²	690 m²	Conforme
Ratio de stationnement	32	32	Conforme

POINTS À VÉRIFIER

- Hauteur depuis le terrain naturel — 1 bâtiment dépasse la hauteur maximale de 15 m : jusqu'à 19,7 m mesurés depuis le point le plus bas du terrain naturel.
- Conformité — 1 indicateur dépasse sa limite.
- Chevauchements — 2 chevauchements entre volumes.
- Cheminements piétons — 1 cheminement dépasse la pente maximale de 5 % (relief IGN).

CONSTANTES MODIFIABLES APPLIQUÉES

Constante	Valeur retenue (parcelle)	Précisée par bâtiment
Largeur voie véhiculaire	5 m	—
Largeur cheminement piéton	1,6 m	—
Pente maximale cheminement piéton	5 %	—
Mur extérieur	0,36 m	—
Épaisseur mur voile	0,2 m	—
Largeur maximale bâtiment	12 m	—
Dimensions escalier	1,2 × 3 m	—
Nombre d'escaliers	1	—
Hauteur de l'étage	Selon l'usage du niveau (logement 2,8 m, bureau 3 m, commerce 3,5 m...)	—
Dimensions ascenseur	1,8 × 1,8 m	—
Place de stationnement standard	5 × 2,5 m	—
Place PMR	5 × 3,3 m	—
Pourcentage de stationnements PMR	5 %	—
Largeur allée de circulation	5,5 m	—
Rayon de giration	6 m	—
Sous-sol	Non	Bâtiment 1 : Oui
Nombre d'étages sous-sol	1	Bâtiment 1 : 2
Altimétrie du sous-sol	-3,1 m	—
Pente rampe	17 %	—
Largeur rampe	5 m	—
Hauteur libre sous-sol	2,3 m	—

FORMULES DE CALCUL

Surface de plancher (SDP)

Par étage : surface brute - épaisseur du mur extérieur × périmètre - noyaux (escaliers, et un ascenseur par cage à partir de R+3).

Surface habitable (SHAB)

Étages de logement : (SDP - voiles entre logements) × 0,96. Voiles = (logements de l'étage - 1) × profondeur × épaisseur du voile.

Logements estimés
SHAB de chaque bâtiment ÷ 70 m², arrondie à l'entier.

Places en sous-sol (PSS)
Niveaux × places tracées dans un niveau (rampe déduite, au coin qui coûte le moins de places). Aucune place si le sous-sol est trop étroit pour manœuvrer (2 × rayon de giration).

Espaces verts
Surface du terrain - emprise bâtie - parkings - voirie et cheminements, jamais négatifs.

Tracé des places
Rangées de places aux dimensions saisies, une allée pour deux rangées ; places PMR en tête de rangée selon leur pourcentage. Seules les places entières comptent.

Places aériennes (PSA)
Places entières tracées dans les parkings de surface.

SOURCES DES DONNÉES

Donnée	Source	Date
Parcelles et contenances	Cadastre — IGN (API Carto)	01/10/2026
Règles d'urbanisme	Géoportail de l'urbanisme (GPU), analyse réglementaire Rotarchi	01/10/2026
Plans et vue aérienne	IGN — Plan IGN et orthophotographies (Géoplateforme)	01/10/2026
Relief (pente des cheminements)	IGN — RGE ALTI (Géoplateforme)	01/10/2026
Surfaces et stationnement	Règles de calcul Rotarchi, version 6	01/10/2026