

Evaluation des incidences en matière de stationnement

Trame de rapport pour les parkings
comportant plus de 10 emplacements de
parcage « excédentaires » par rapport aux
prescriptions de l'art. 2.3.54, §1 et 2 du
COBRACE (devant être rédigé par un
bureau enregistré en cas de demande de
dérogations)

Table des matières

0. OBJECTIF DU PRÉSENT DOCUMENT	2
1. HISTORIQUE DU DOSSIER ET PROFIL DU DEMANDEUR	3
2. LOCALISATION ET SITUATION DU SITE	3
2.1. Localisation et situation générale du site	3
2.2. Situation du site au regard des zones d'accessibilité en transport en commun définies par le RRU et le COBRACE.....	3
3. CARACTÉRISATION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT ACCESSIBLE AU PUBLIC AUX ABORDS DU SITE	3
3.1.1. En voirie	4
3.1.2. Hors voirie	4
4. ANALYSE DE L'ACCESSIBILITÉ DU SITE SELON LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS.....	4
4.1. Accessibilité en transport en commun	4
4.2. Accessibilité en modes actifs (vélos et à pied)	4
4.2.1. A vélo.....	4
4.2.2. A pied	4
4.3. Accessibilité en voiture.....	5
5. DESCRIPTION DU SITE (OU DU PROJET) CONCERNÉ PAR LA DEMANDE.....	6
5.1. Description générale du site (ou du projet)	6
5.2. Description des immeubles ou parties d'immeubles en lien avec l'exploitation régulière des parkings	6
5.2.1. Détermination de la superficie brute (au sens du PRAS) de plancher totale du site et de sa répartition par affectations.....	6
5.2.2. Description des occupants et de leurs activités	7
5.3. Description des parkings concernés par la demande	7
5.3.1. Capacité et allocation des différentes poches de stationnement recensées sur le site en situation actuelle (ou projetée).....	7
5.3.2. Mode de gestion des différentes poches de parkings.....	8
5.3.3. Taux d'occupation des parkings	8
5.3.4. Stationnement pour les vélos.....	9
6. COMPARAISON SITUATION DE DROIT – SITUATION DE FAIT	10
6.1. Rappel des situations existantes « de droit » sur le site en matière de parkings.....	10
6.1.1. Selon le(s) autorisation(s) urbanistique(s).....	10
6.1.2. Selon le(s) permis d'environnement	10
6.2. Comparaison situation de droit – situation de fait – Tableau récapitulatif	10
7. SYNTHÈSE DE LA DEMANDE	11
8. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS EXCÉDENTAIRES SOLLICITÉS EN DÉROGATION	12
8.1. Mise en exergue d'éléments particuliers justifiant une accessibilité réduite au regard des caractéristiques générales de la zone concernée.....	12
8.2. Justification des places sollicitées en dérogation pour des fonctions spécifiques propres aux activités de l'entreprise	12
8.3. Justification des places sollicitées en dérogation pour les visiteurs et clients	13
8.4. Justification des places sollicitées en dérogation pour les véhicules fonctionnels	13
9. ARGUMENTAIRE EN FAVEUR DE L'OUVERTURE D'UNE PARTIE DU PARKING AU PUBLIC OU AUX RIVERAINS	13
10. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES.....	13

0. Objectif du présent document

Le présent document propose une structure type pour aider à la rédaction d'une « Evaluation des incidences en matière de stationnement » à joindre à toute demande de permis d'environnement (noté PE dans la suite du document), prolongation de PE, pour un site (ou un projet) sollicitant une dérogation vis-à-vis des dispositions du COBRACE (Code Bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie) en matière de stationnement hors voirie.

La structure type proposée peut être adaptée/simplifiée en fonction des spécificités et/ou des données déjà disponibles pour le site ou le projet en question.

A noter, enfin, que cette structure reprend bien l'ensemble des éléments d'analyse imposés par l'Arrêté du Gouvernement de la RBC du 16 janvier 2014 relatif à l'enregistrement des chargés de l'évaluation des incidences, au service d'accompagnement et aux agents chargés du contrôle, au sens du chapitre 3, du Titre 3, du livre 2 du COBRACE.

Précision importante :

Par 'site' on entend : un parking ou un ensemble de parkings (repris dans la liste des installations classées de la demande) ainsi que les immeubles, ou parties d'immeubles, accueillant les usager réguliers/quotidiens de ces parkings.

Dans le cas de parkings exploités par des immeubles affectés à différents types d'affectations, le présent rapport se devra de considérer non seulement les immeubles abritant les affectations directement concernées par les dispositions susmentionnées du COBRACE (bureaux et/ou des activités de productions de biens immatériels et/ ou des activités de haute technologie), mais également les autres parties d'immeubles accueillant d'autres affectations.

Cette approche globale apparaît, en effet, nécessaire à la bonne compréhension du fonctionnement et du mode de gestion global des installations de parkings faisant l'objet de la demande de dérogation ; elle permettra, en outre, une meilleure interprétation et compréhension des observations faites sur le terrain.

Il n'en demeure pas moins que seuls les points 1 à 5 du présent rapport sont concernés par cette approche globale, tandis que les points suivants 6 à 10 se devront de détailler uniquement les aspects concernant les immeubles ou parties d'immeuble dont l'affectation est directement visée par les dispositions du COBRACE en matière de stationnement hors voirie.

Remarque importante :

Pour des **sites existants**, si votre choix est de **maintenir** l'ensemble des « emplacements excédentaires » du site, moyennant le **paiement de la charge environnementale**, la présente trame peut également être utilisée dans le cadre de votre demande. Dans ce cas particulier, seuls les points 1, 2, 5 (succinctement), 6 (le cas échéant) et 7 doivent être complétés et ce, **pas nécessairement par un bureau enregistré**.

En effet, dans ce cas de figure, une **simple note** suffit, structurée sur base des points susmentionnés remplis succinctement.

1. Historique du dossier et profil du demandeur

Préciser ici s'il s'agit d'une nouvelle demande de PE, d'une prolongation de PE (préciser classe) et le nom du site ou du projet + identité du demandeur.

Préciser également la période de construction pour les anciens immeubles.

Préciser brièvement l'historique du dossier et l'éventuelle évolution du nombre de places de stationnement.

Décrire les activités du demandeur.

2. Localisation et situation du site

2.1. Localisation et situation générale du site

Situation générale du site en RBC et localisation à l'échelle de la Commune et du quartier.

Sur base de figures, photos aériennes/orthophotoplans et photos (Référence à BRUgis).

2.2. Situation du site au regard des zones d'accessibilité en transport en commun définies par le RRU et le COBRACE

Préciser dans quelle zone d'accessibilité le site objet de la note est situé.

Pour ce faire vous pouvez vous aider de la carte établie et mise à jour périodiquement par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale :

https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/map_170531_carte-rru-cobrace.pdf

La carte est également disponible et visible sur [BruGIS](#), le site cartographique de la Région de Bruxelles-Capitale.

Remarque importante :

Cette carte n'étant qu'indicative, le présent point se devra, le cas échéant (notamment pour des sites localisés à la frontière entre deux zones d'accessibilité), de vérifier dans quelle zone d'accessibilité se trouve le site étudié et ce, conformément aux prescriptions de l'art.2.3.53 du COBRACE.

3. Caractérisation de l'offre en stationnement accessible au public aux abords du site

Ce point vise à caractériser l'offre en stationnement accessible au public dont peuvent bénéficier les usagers du site et leurs visiteurs.

A ce titre, ce point veillera également à considérer le système de gestion de ces parkings, ainsi que leur taux d'occupation.

3.1.1. En voirie

A titre d'information, l'outil [Mapviewer](#), développé par parking.brussels dans le cadre de l'Observatoire du stationnement permet de réaliser une analyse spatiale à partir d'un point donné afin de connaître le nombre de places en voirie et leur taux d'occupation. A noter : veiller à l'actualité des données.

3.1.2. Hors voirie

'Parkings publics' et 'parkings riverains'.

Veiller à donner un aperçu complet de l'offre disponible (auprès des divers opérateurs de parking).

4. Analyse de l'accessibilité du site selon les différents modes de déplacements

Les réseaux (piétons, cyclables, transport en commun) définis par le plan régional de mobilité Good Move constituent des indicateurs pertinents au regard de cette partie, et peuvent être mobilisés pour justifier l'accessibilité du site via les différents modes de déplacement.

Il est important de noter que l'objectif ici n'est pas de détailler de manière exhaustive l'accessibilité, mais bien de ne reprendre que les éléments que vous jugerez pertinents au regard du dossier.

4.1. Accessibilité en modes actifs

4.1.1. A pied

Ce point vise à caractériser les aménagements piétons situés à proximité du site, et ainsi qualifier le niveau d'accessibilité du site à pied.

Le niveau de confort et de sécurité de ces cheminements, en particulier ceux permettant de rejoindre des arrêts importants de transports en commun (telles les gares) depuis le site, se devra également d'être examiné.

Cette partie n'est pertinente et ne doit être développée que si une partie notable des employés résident à proximité immédiate du site.

4.1.2. A vélo

Ce point vise à identifier les aménagements cyclables desservant et connectant le site au restant de la Région, voire à sa périphérie.

Le réseau cyclable défini par le plan régional de mobilité Good Move est une référence pertinente et peut permettre de classer de manière objective l'accessibilité à vélo.

Ce point devra également délimiter la zone d'accès au site en maximum 30 min en vélo.

Le niveau de confort (pente ...) et de sécurité de ces cheminements, en particulier ceux vers des arrêts importants de transports en commun (telles les gares), se devra également d'être examiné.

Une attention particulière sera accordée à l'identification de zones à enjeux en matière de sécurité et d'infrastructures autour du site.

4.2. Accessibilité en transport en commun

Ce point devra notamment localiser les principaux arrêts de transports en commun (en ce compris l'offre ferroviaire) desservant le site, et qualifier le niveau de desserte assurés au niveau de ces différents arrêts (fréquence, horaires, origine/destination etc...).

Ce point devra également délimiter la zone d'accès au site en maximum 30 min par les transports en commun.

L'accessibilité des arrêts de transport en commun depuis le site pourra également être détaillée, si pertinent.

Remarque importante :

Ce point ne fera l'objet d'un développement seulement si des spécificités sont à souligner, parce qu'elles justifient une situation particulière.

4.3. Accessibilité en voiture

Ce point vise à qualifier l'accessibilité du site en voiture et ce en particulier :

- aux heures de pointe de circulation classiques,
- et/ou aux heures d'affluence vers ou depuis le site (si celles-ci sont différentes des précédentes).

La situation du site par rapport à la hiérarchie des voiries peut également constituer, dans certain cas, un élément d'analyse pertinent.

5. Description du site (ou du projet) concerné par la demande

5.1. Description générale du site (ou du projet)

Organisation générale du site et description du/des bâtiment(s) qui le compose(nt) : gabarits/affectations/utilisations...

Description des accès : accès piétons et accès parkings autos/vélos/motos/livraisons .

Description des abords.

Tableaux récapitulatif de la capacité et de la localisation des différents parkings.

Ce point devra comporter des figures/schémas et des tableaux récapitulatifs.

5.2. Description des immeubles ou parties d'immeubles en lien avec l'exploitation régulière des parkings

5.2.1. Détermination de la superficie brute (au sens du PRAS) de plancher totale du site et de sa répartition par affectations

5.2.1.1. Rappel de la définition de la superficie de plancher

Pour rappel, selon l'art.2.351. §9°) du COBRACE :

« Superficie de plancher

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux destinés au parcage et des locaux situés sous le niveau du sol qui sont destinés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.»

5.2.1.2. Mode de calcul de la superficie de plancher du site (ou du projet) et répartition par affectations

Le présent point vise à expliciter le mode de calcul de la superficie de plancher (voir définition ci-dessus) totale du site, ou du projet, ainsi que sa répartition par type d'affectation.

Dans le cas de demande de prolongation ou renouvellement de PE pour des immeubles existants, cette explication devra se baser sur des figures illustratives (plans d'étages avec identification des périmètres considérés) et sur un tableau récapitulatif par étage.

Pour les projets, les surfaces plancher devront être en cohérence avec la demande de permis d'urbanisme (formulaire de demande et plans associés).

Ce point conclura sur le nombre maximum d'emplacements de parcage théoriquement autorisé par les nouvelles dispositions du COBRACE en matière de stationnement pour la totalité des superficies de plancher allouées à des bureaux, à des activités de production de biens immatériel et/ou des activités de haute technologie.

5.2.2. Description des occupants et de leurs activités

Pour les sites existants :

Ce point vise à décrire la situation locative du site en situation existante (au moment de l'instruction de la demande) :

- Liste des occupants/ secteur d'activités /m² occupés (m² à louer le cas échéant).
- Préciser également, si possible, le nombre d'emplois accueillis sur chacune des surfaces locatives identifiées.
- Présenter, si existantes, les fonctions jugées comme spécifiques.
- Préciser également, si possible, le nombre de visiteurs potentiels pour chaque occupant.
- Présenter les outils de gestion du parking existants.
- Présenter, si possible, les parts modales des occupants du site.
- Conclure sur le taux d'occupation actuel du site et son éventuelle justification.

Pour les projets :

Rappeler le taux d'occupation moyen prévu au droit des superficies concernées par les dispositions du COBRACE en matière de stationnement et ce notamment sur base de la configuration des espaces de travail prévus.

5.3. Description des parkings concernés par la demande

5.3.1. Capacité et allocation des différentes poches de stationnement recensées sur le site en situation actuelle (ou projetée)

Ce point devra être étayé et accompagné par des plans illustratifs :

- **Localisant et dénombant l'ensemble des places de stationnement** pour autos et motos du site, les poches de parkings vélos, ainsi que d'éventuelles aires ou places livraisons,
- Et précisant **l'allocation de ces différents emplacements par type d'usagers** :
 - Identification des places allouées au 'personnel de bureaux' du site, en ce compris celles prises en location dans d'autres bâtiments,
 - Identification des places réservées aux visiteurs/clients,
 - Identification des places réservées aux véhicules fonctionnels,

- Identification des places allouées à d'autres affectations que celles concernées par le champ du COBRACE, (en ce compris celles louées à des usagers extérieurs à l'immeuble objet de la demande, par exemple parkings loués à des commerces ou riverains du quartier...),
- Autres...

Ce point reprendra un tableau récapitulatif de ces différentes informations.

Remarque importante :

Comme explicité à l'article 2.3.51 du COBRACE, par « Emplacement de parcage » on entend « un lieu de stationnement hors voirie pour un **véhicule automobile de deux à quatre roues** dont l'accès est réservé à certains utilisateurs, par opposition au parking public ». Les emplacements de stationnement motos sont donc considérés au même titre que les emplacements autos.

5.3.2. Mode de gestion des différentes poches de parkings

Pour les sites existants :

Expliciter, le cas échéant, le mode de gestion et d'attribution des places (barrière, badges, places nominatives, places visiteurs, places véhicules fonctionnels, attribution à titre gratuit ou payant etc...).

Détailler les moyens de contrôle et les informations demandées par BE (histogrammes parking publics)

Pour les projets :

Expliciter le mode de gestion et d'attribution des places prévues dans la cadre du projet (places nominatives, places visiteurs, places véhicules fonctionnels, attribution à titre gratuit ou payant etc...).

5.3.3. Taux d'occupation des parkings

Pour les sites existants :

Pour les parkings existants, des comptages du taux d'occupation des parkings devront être réalisés à des moments appropriés selon l'affectation concernée (et nécessairement en dehors des périodes de congés et/ou jours fériés ou de conditions particulières d'accessibilité, grèves etc...).

Si les comptages disponibles ne sont pas considérés comme pertinents au regard de la situation normale, les chiffres du PDE, si existants et disponibles, peuvent être mobilisés.

Pour les projets :

Expliciter les hypothèses de dimensionnement ayant présidé au dimensionnement du parking projeté et permettant de justifier de sa capacité.

5.3.4. Stationnement pour les vélos

Bien que non concernée par la législation COBRACE, la situation du site au regard du stationnement vélo est importante dans le cadre de la compréhension du profil mobilité.

Préciser le nombre d'emplacements réservés aux vélos, leur utilisation, leur disponibilité leurs conditions d'accès, et toute information jugée pertinente au regard du dossier.

6. Comparaison situation de droit – situation de fait

Remarque importante :

Ce point n'est à prévoir qu'en cas de sites existants comportant des **différences notables** entre la capacité en stationnement sollicitée et la capacité totale en stationnement permise par le dernier permis d'environnement couvrant, ou ayant couvert, le site.

6.1. Rappel des situations existantes « de droit » sur le site en matière de parkings

6.1.1. Selon le(s) autorisation(s) urbanistique(s)

Rappel des capacités et type de parkings autorisés par les permis d'urbanisme.

6.1.2. Selon le(s) permis d'environnement

Rappel des capacités et type de parkings autorisés par les permis d'environnement.

6.2. Comparaison situation de droit – situation de fait – Tableau récapitulatif

Dresser ici un tableau de comparaison entre la capacité en stationnement du site en situation actuelle et celles autorisées dans les permis d'urbanisme et d'environnement en vigueur sur le site.

7. Synthèse de la demande

Ce point comportera un tableau récapitulatif de synthèse illustrant la capacité totale en stationnement 'bureaux'¹ du site par rapport au seuil maximum préconisé par le COBRACE à son égard, et les dispositions envisagées par le demandeur vis-à-vis des emplacements excédentaires, du type :

Critère/Ratio	Total /Seuil obtenu
Superficie de plancher totale du site concerné par les dispositions du COBRACE en matière de stationnement	
Ratio max. applicable selon la zone d'accessibilité	1/200m ² , 1/100m ² ou 1/60m ²
Nb maximum de places permises par le COBRACE (1)	
Nb total de places de parkings 'bureaux' sur le site (2)	
Différentiel entre capacité actuelle (2) et capacité permise par le COBRACE (1)	
Nb total de places sollicitées en dérogation (3) :	
Places employés de bureaux supplémentaires	
Places visiteurs et clients	
Places véhicules fonctionnels	
Autres (préciser)	
Nb de places supprimées (4)	
Nb de places soumises à charge environnementale (5)	
Nombre de places transformées en parking public ou parking riverains (6)	

Tableau 1 : Synthèse du seuil maximum préconisé par le COBRACE en matière de stationnement pour le site et des propositions du demandeur en la matière

Pour rappel, la somme des points (3)+(4)+(5)+(6) doit être égale au différentiel entre les points (2) et (1).

Le point suivant développe, quant à lui, l'ensemble des arguments visant à obtenir des dérogations pour les emplacements repris en (3) dans le tableau ci-avant.

¹ et/ou à des activités de production de biens immatériel et/ou des activités de haute technologie.

8. Justification des emplacements excédentaires sollicités en dérogation

Remarques importantes :

Si votre demande ne sollicite pas de places en dérogation et que vous envisagez la reconversion d'une partie du parking en 'parking public' ou 'parking riverains', passez directement au point n°10.

Seules les places demandées en dérogation doivent être ici justifiées et motivées. Cette justification ne doit pas se faire au moyen d'une démonstration du nombre total de places jugées nécessaires. Ainsi, le nombre de places justifiées ne peut être supérieur au nombre de places actuellement disponibles.

Les demandes de dérogations peuvent également être motivées à l'aide d'une brève présentation d'éventuelles actions mises en œuvre au regard de la mobilité, dans le but de favoriser une mobilité plus durable.

8.1. Justification de particularité(s) au regard des caractéristiques générales de la zone d'accessibilité concernée

Ce point ne doit être développé **uniquement** pour souligner des éléments particuliers justifiant une accessibilité réduite au regard des caractéristiques générales de la zone dans laquelle le site concerné se trouve, et qui ont un intérêt dans la demande de dérogation.

8.2. Justification des places sollicitées en dérogation pour des fonctions spécifiques propres aux activités de l'entreprise

De telles places ne pourront être justifiées **que par des fonctions spécifiques propres à l'activité** envisagée ou menée dans l'immeuble ou la partie d'immeuble que dessert le parking concerné. Ces fonctions spécifiques doivent nécessiter, pour des raisons pratiques notamment, une disponibilité en emplacements de stationnement. Il peut s'agir de commerciaux, de personnes de garde ou d'astreinte, de techniciens qui travaillent sur le terrain etc...

Ces fonctions spécifiques doivent être justifiées par des données précises : statistiques sur les déplacements professionnels, fréquence des besoins, horaires de travail spécifiques mis en relation avec les horaires des transports en commun...

8.3. Justification des places sollicitées en dérogation pour les visiteurs et clients

De même que précédemment, ce types d'emplacements **ne pourront être justifiées que par des nécessités économiques ou sociales particulières propres à l'activité** envisagée ou menée dans l'immeuble ou la partie d'immeuble que dessert le parking concerné.

Remarque importante :

Le quota de places CoBrACE inclut déjà une estimation du besoin en places à destination des visiteurs et des clients.

8.4. Justification des places sollicitées en dérogation pour les véhicules fonctionnels

Pour rappel, l'article 2.3.51 du CoBrACE définit ce type de véhicule en ces termes :

10° « Véhicule fonctionnel » : véhicule de livraison (de l'entreprise, les véhicules de livraison « externes » disposant de places réservées), de service ou autre véhicule nécessaire aux activités de l'entreprise, à l'exclusion des voitures de fonction avec chauffeur et des véhicules mis à disposition d'un employé tels que les véhicules de société.

9. Argumentaire en faveur de l'ouverture d'une partie du parking au public ou aux riverains

Ce point ne doit être développé que si une telle reconversion est envisagée pour un site existant ; autrement dit, que la colonne de droite du tableau 1, ligne (6) est non nulle.

Cette analyse devra être cohérente avec les éléments de description repris au point précédent n° 3. *Caractérisation de l'offre en stationnement accessibles au public, hors site, et hors voirie.*

Remarque importante :

La reconversion d'une partie du parking en parking accessible au public doit être **permanente** (24/24 et 7/7) et assortie d'une série de conditions de sécurité incendie.

10. Résumé non technique de l'évaluation des incidences

Rappel du contexte et des particularités du site, de sa situation vis-à-vis des dispositions du COBRACE en matière de stationnement et des propositions du demandeur en la matière.