

## 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 .....	4
1. CONTEXTE GÉNÉRAL AYANT PRÉSIDÉ À LA RÉDACTION DE L'ÉVALUATION .....	5
2. LOCALISATION ET SITUATION DU SITE.....	5
2.1. Localisation et situation générale du site .....	5
2.2. Situation du site au regard des zones d'accessibilité en transport en commun définies par le RRU et le COBRACE.....	5
3. CARACTÉRISATION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT ACCESSIBLES AU PUBLIC AUX ABORDS DU SITE .....	5
3.1.1. En voirie .....	5
3.1.2. Hors voirie .....	5
4. ANALYSE DE L'ACCESSIBILITÉ DU SITE SELON LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS.....	6
4.1. Accessibilité en transport en commun .....	6
4.2. Accessibilité en modes actifs (vélos et à pied) .....	6
4.2.1. A vélo.....	6
4.2.2. A pied .....	6
4.3. Accessibilité en voiture.....	6
5. DESCRIPTION DU SITE (OU DU PROJET) CONCERNÉ PAR LA DEMANDE.....	7
5.1. Description générale du site (ou du projet) .....	7
5.2. Description des immeubles ou parties d'immeubles en lien avec l'exploitation régulière des parkings .....	7
5.2.1. Détermination de la superficie de plancher totale du site et de sa répartition par affectations.....	7
5.2.2. Occupation/Situation locative au droit des différents immeubles ou parties d'immeubles en lien avec l'exploitation régulière des parkings .....	8
5.3. Description des parkings concernés par la demande .....	8
5.3.1. Capacité et allocation des différentes poches de stationnement recensées sur le site en situation actuelle (ou projetée).....	8
5.3.2. Mode de gestion au droit des différentes poches de parkings .....	9
5.3.3. Taux d'occupation des parkings .....	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 EN MATIÈRE D'EMPLACEMENTS DE PARCAGE VIS-À-VIS DES DISPOSITIONS DU COBRACE EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT .....	11
8. JUSTIFICATION DES EMBLEMES EXCÉDENTAIRES SOLLICITÉS EN DÉROGATION .....	12
8.1. Discussion sur l'accessibilité réduite au regard des caractéristiques générales de la zone, définie en application de l'article 2.3.53 du présent Code, dans laquelle se situe l'immeuble ou partie d'immeuble.....	12
8.2. Justification des places sollicitées en dérogation en tant que parkings à usage des employés de bureaux .....	12
8.3. Justification des places sollicitées en dérogation en tant que parkings à usage des visiteurs et clients.....	12
8.4. Justification des places sollicitées en dérogation en tant que parkings à usage de véhicules fonctionnels .....	12
9. ÉVALUATION DES IMPACTS SUR LA MOBILITÉ DES EMBLEMES FAISANT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION .....	13

Evaluation des incidences en matière de stationnement

10. ARGUMENTAIRE VISANT À JUSTIFIER DE L'OPPORTUNITÉ DE CONVERTIR UNE PARTIE DU PARKING EN 'PARKING PUBLIC' OU 'PARKING RIVERAIN' .....13

11. 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 ou renouvellement 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 apparait, 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. Contexte général ayant présidé à la rédaction de l'évaluation**

Préciser ici s'il s'agit d'une nouvelle demande de PE, d'une prolongation, ou d'un renouvellement 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.

## **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 établit et mise à jour périodiquement par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale :

[http://www.environnement.brussels/sites/default/files/user\\_files/map\\_201312\\_actif\\_rru\\_stat\\_2013\\_a3.pdf](http://www.environnement.brussels/sites/default/files/user_files/map_201312_actif_rru_stat_2013_a3.pdf)

#### ***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 accessibles au public aux abords du site**

Ce point vise à caractériser l'offre en stationnement accessibles 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**

### **3.1.2. Hors voirie**

'Parkings publics' et 'parkings riverains'.

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

### **4.1. 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.

### **4.2. Accessibilité en modes actifs (vélos et à pied)**

#### **4.2.1. A vélo**

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

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.

#### **4.2.2. 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.

### **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 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. »*

##### **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 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. Occupation/Situation locative au droit des différents immeubles ou parties d'immeubles en lien avec l'exploitation régulière des parkings**

### 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 /m<sup>2</sup> occupés (m<sup>2</sup> à louer le cas échéant).

Préciser également, si possible, le nombre d'emplois accueillis sur chacune des surfaces locatives identifiées.

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'utilisateurs** :
  - Identification des places allouées au 'personnel de bureaux' du site,
  - 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.

### **5.3.2. Mode de gestion au droit 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...).

#### 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...).

#### Pour les projets :

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

## **6. Comparaison situation de droit – situation de fait**

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 en matière d'emplacements de parking vis-à-vis des dispositions du COBRACE en matière de stationnement

Ce point comportera un tableau récapitulatif de synthèse illustrant la capacité totale en stationnement 'bureaux'<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> , 1/100m <sup>2</sup> ou 1/60m <sup>2</sup>
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.

<sup>1</sup> 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**

*Remarque :*

*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.*

### **8.1. Discussion sur l'accessibilité réduite au regard des caractéristiques générales de la zone, définie en application de l'article 2.3.53 du présent Code, dans laquelle se situe l'immeuble ou partie d'immeuble**

Ce point ne doit être développé que si vous disposez **d'arguments sérieux** permettant de justifier que votre site dispose d'une accessibilité réduite au regard des caractéristiques générales de la zone, telle que définie en application de l'article 2.3.53 du Cobrace, dans laquelle il se trouve.

### **8.2. Justification des places sollicitées en dérogation en tant que parkings à usage des employés de bureaux**

De telles places 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.

### **8.3. Justification des places sollicitées en dérogation en tant que parkings à usage des 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.

### **8.4. Justification des places sollicitées en dérogation en tant que parkings à usage de 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 service ou autre véhicule nécessaire aux activités d'une 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. Evaluation des impacts sur la mobilité des emplacements faisant l'objet d'une demande de dérogation**

Ce point vise à caractériser le trafic induit par les emplacements sollicités en dérogation et ce à différents moments d'une journée ou semaine type.

## **10. Argumentaire visant à justifier de l'opportunité de convertir une partie du parking en 'parking public' ou 'parking riverain'**

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.*

## **11. 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.