

Partie II du *Rapport de présentation* initial,  
approuvé le 19 mai 2008 ;  
modifié les 22 juin 2009, 29 juin 2010, 23 juin 2011

Complément au *Rapport de présentation*  
Mise à jour de la zone AU3,  
suite à la modification n°4 du PLU

## II. LA JUSTIFICATION DE LA REGLE

## La zone AU3

Le Carré Sénart demeure le pôle de centralité majeur de la ville nouvelle de Sénart. Les changements introduits dans la présente procédure de modification visent à garantir son développement et soutenir son attractivité.

Le secteur AU3 est délimité par le Côté de la Communauté au nord, l'autoroute A5a à l'est, l'avenue Paul Delouvrier et le Côté de la Bienvenue au sud, et Trait d'Union à l'ouest. Il inclut notamment les ensembles commerciaux du Carré Sénart et de Shopping parc.

La hauteur maximale dans ce secteur est portée à 24 mètres afin de permettre aux centres commerciaux d'évoluer tout en restant dans le cadre de l'économie générale du PLU telle que définie lors de l'élaboration du document.

Les normes de stationnement des deux roues introduites lors de la modification n°2 du PLU s'avèrent pertinentes pour les constructions petites et moyennes. Pour autant, leur mode de calcul doit être réajusté pour les constructions plus grandes. L'objectif est de les rendre plus conformes à la réalité des besoins, tout en respectant les politiques d'usage des deux roues.

Un ajustement est également nécessaire pour le dimensionnement des places de stationnement. Dans le cas d'extension de surfaces commerciales déjà existantes, il conviendrait que les dimensions qui préexistaient au présent PLU puissent être maintenues, si elles facilitent la mise au point du projet.

L'article AU10 relatif à la hauteur des constructions contient l'expression « *élément architectural symbolique, monumental ou point singulier lié à l'art urbain et formant repère dans la composition urbaine* ». Pour plus de clarté, le lexique des termes employés en fin de règlement sera complété d'une définition de cette expression.