

2- Un site dans la continuité de la ZA communautaire du VAL DE LOING I

Surface totale : 78.000m² (appelé le secteur des Judris)

Surface zone commerciale (Val-de-Loing 1) : 180.000m² dont 37.000m² dédiés à la zone artisanale

Vocations de la zone Val de Loing 1 :

- Commerce
- Artisanat

Détails zone commerciale :

- Surface de l'hypermarché Auchan : 5700m² environ avec la galerie commerciale (1000m²)
- Surface foncière disponible de 11000 m² permettant d'accueillir des moyennes et grandes activités commerciales



3- Potentialités du site pour accueillir des activités économiques

Le site présente de bonnes potentialités d'aménagement avec un **accès routier privilégié** par l'A77 et le réseau de départementales,

Il n'existe **pas de contrainte environnementale** particulière mais un contexte environnant à prendre en considération,

Une visibilité depuis un axe majeur l'A77 particulièrement intéressante pour valoriser un **effet vitrine**,

Une topographie plane à intégrer dans la perspective de la gestion des eaux pluviales,

Un **site à proximité de réseaux** facilement raccordable. (mais ligne HTA à déplacer/enterrer)

Des Documents d'urbanisme en cours de révision permettant un zonage AU de la zone.

Une contrainte majorante : **l'A77 = recul de 100m obligatoire pour toute construction.**

ACCESSIBILITE



TOPOGRAPHIE



ENVIRONNEMENT



PAYSAGE



OCCUPATION DU SOL



RESEAUX



FONCIER



SERVITUDES



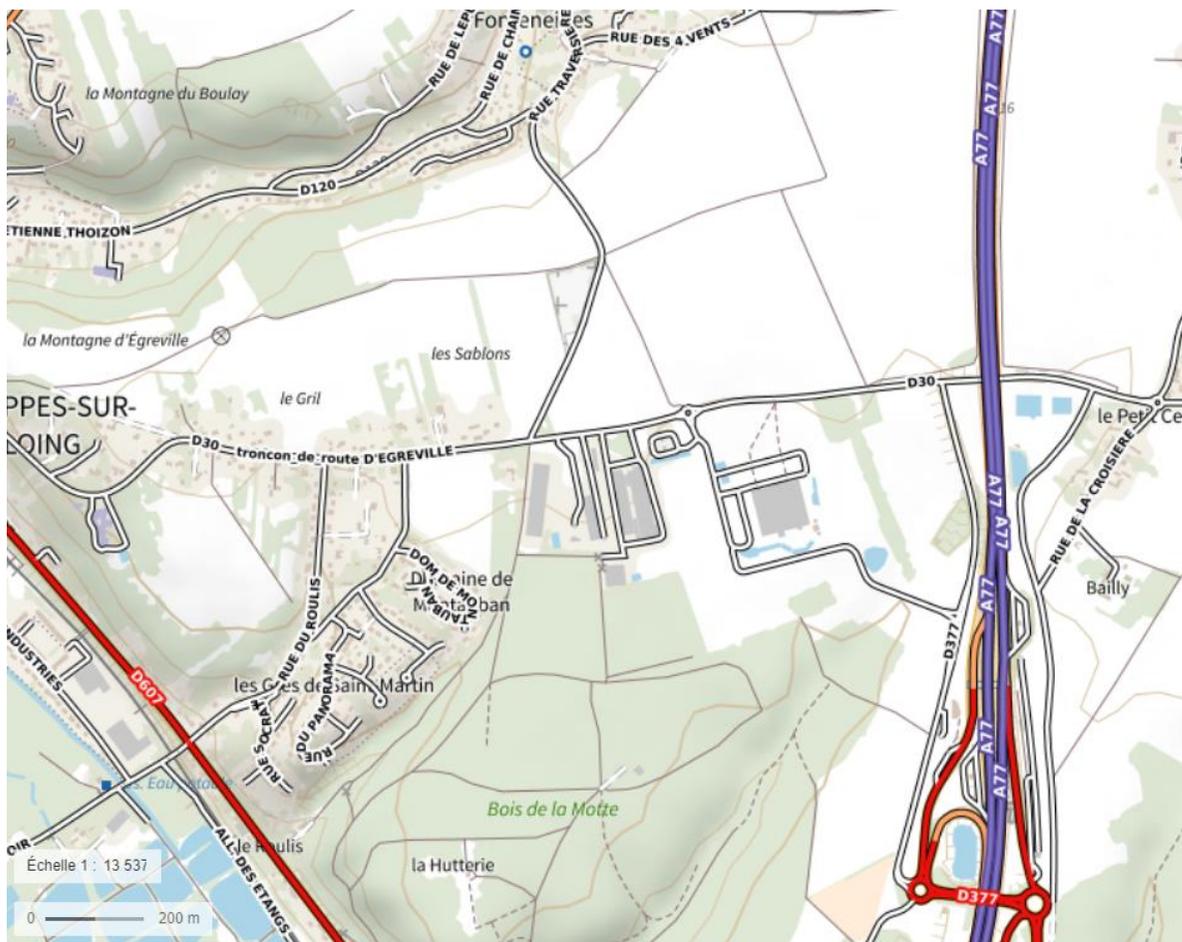
thématique

thématique

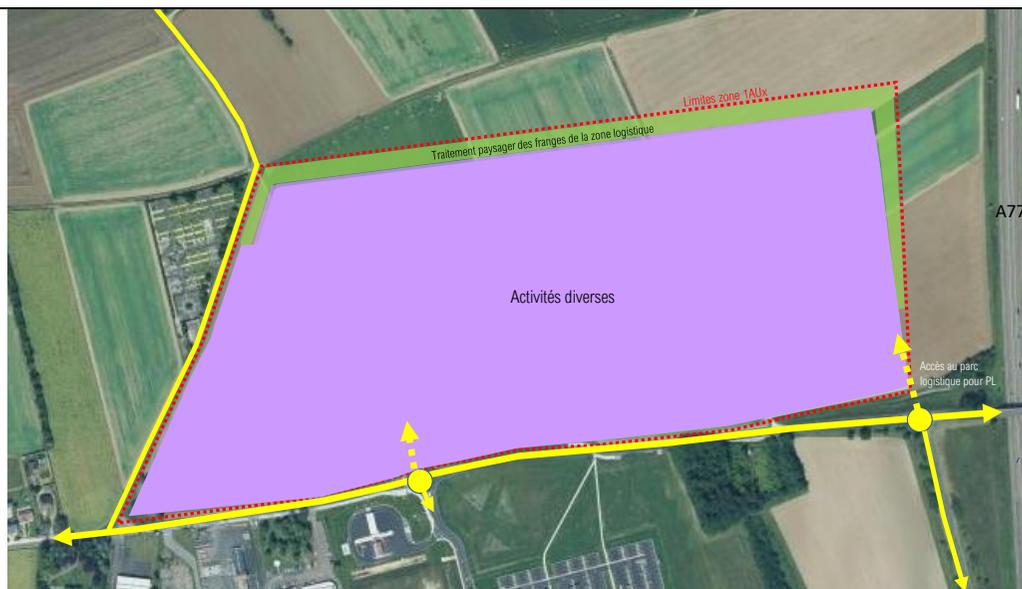
thématique

D'un niveau faible (-) → pas de contrainte

À un niveau forte (+) → contrainte importante



4- Principes d'aménagement



Les espaces non aménagés le long de l'Autoroute sont soumis aux dispositions des articles L111.6 à L111.8 du Code de l'urbanisme, instituant une marge de recul de 100m. L'aménagement de cette marge de recul ne pourra être construite et sera préservée en espaces agricoles.

Grands principes d'aménagement

1. Valoriser l'entrée de ville et traiter les abords de la RD30

2. Traiter les franges avec les espaces agricoles

Aménager des zones « tampons » paysagées sur les limites en contact avec les espaces agricoles.

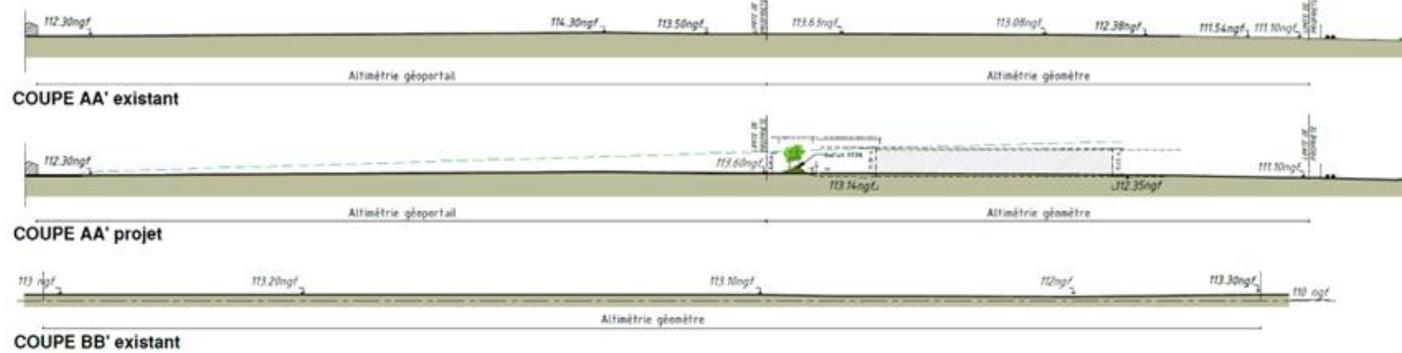
Un traitement qualitatif sera particulièrement recherché en limite Nord de la zone (notamment pour atténuer l'impact visuel des futurs bâtiments pour les habitants du hameau de Fonteneilles) : une bande paysagère de 20 mètres de large minimum, avec un merlon planté de 3 mètres de hauteur, sera aménagée.

PLAN MASSE existant

- Frange paysagère 6m
- Frange paysagère + Merlon 20m



Nord



3. Intégrer des principes d'aménagement assurant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration ou stockage sur l'opération) et la limitation des ruissellements

4. Assurer un plan de circulations cohérent et adapté aux futurs usages.

Il sera notamment établi en cohérence avec l'aménagement de la zone commerciale « Auchan »

Programme

Sur une surface totale de 25 hectares environ pour la zone 1AUX, sont envisagés le développement d'activités diverses (notamment parc logistique).

Conditions de mise en oeuvre

Afin d'assurer la cohérence et la qualité de l'entrée de ville, l'aménagement de la zone est conditionné par :

- o **un aménagement d'ensemble, concerté et maîtrisé par la collectivité.**
- o **la réalisation d'une étude d'entrée de ville au sens de l'article L111.8 du Code de l'Urbanisme, garantissant la prise en compte de :**
 - des nuisances et contraintes (voies bruyantes, assainissement, etc.)
 - de la sécurité, et notamment les conditions d'accès avec la définition des caractéristiques des ouvrages et infrastructures aménagées et créées (giratoire existant et carrefour créé, desserte des lots d'activités, etc.)
 - de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages dans les futures aménagements et constructions.

De plus, l'aménagement sera phasé dans le temps.

5- Principes d'intégration paysagère des futurs bâtiments



Principe paysager - vision depuis les champs côté hameau





19 Avenue du Maréchal
Leclerc
77460 SOUPES-SUR-LOING
Tel : 01 64 78 57 77

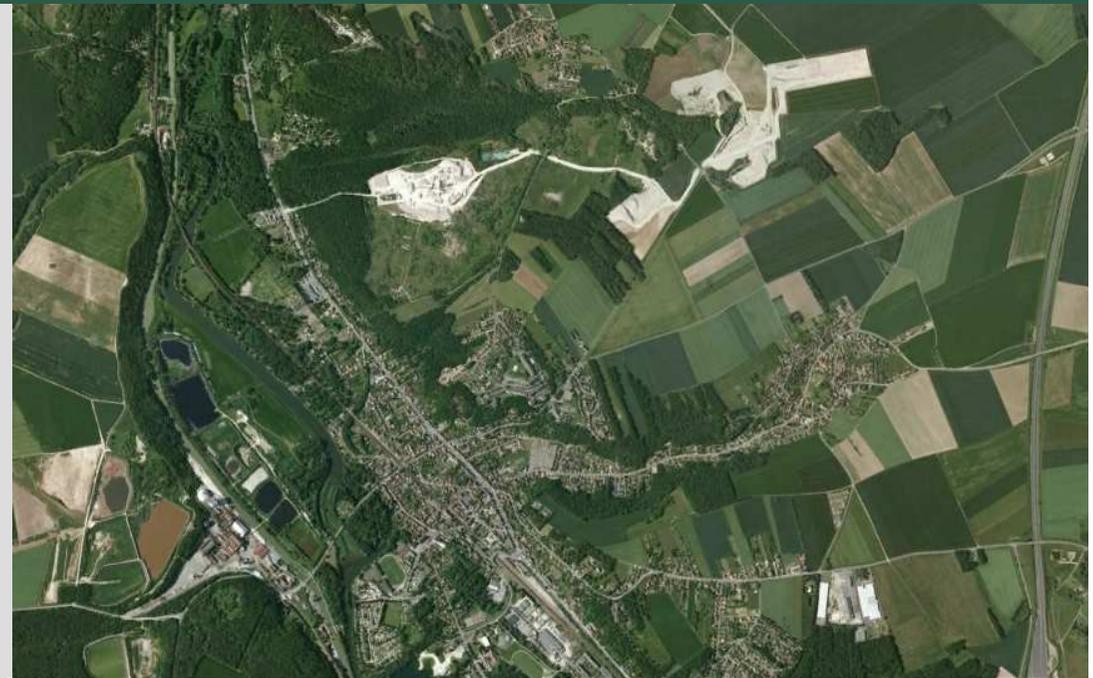
Département de Seine et Marne

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS DAMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Dossier approuvé en Conseil Municipal



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

Sommaire

OAP N°1

Les Cailloux

OAP N°2

La Roche à Beaulièvre

OAP N°3

Les Grès Saint Martin

OAP N°4

Fonteneilles – Rue de Chaintreaux

OAP N°5

Fonteneilles – Rue Traversière

OAP N°6

Fonteneilles – cœur de hameau

OAP n°7

Ferme du centre

OAP n°8

Ilot Léon Frot

OAP N°9

Val de Loing

Les Cailloux



1- Situation et contexte

Une situation privilégiée au cœur de la ville

Le site se trouve à proximité immédiate :

- **du cœur de ville** et de la place de la République,
- **des équipements publics** centraux et **commerces** (petits commerces et moyenne surface)
- de la **gare** de Souppes

Un environnement unique dans un centre ville

D'une superficie de 2,6 ha, le site se caractérise par des qualités de cadre de vie préservées exceptionnelles dans un centre ville, dont il faut tirer parti :

- **Le Morion**
- **Présence végétale et arborée** très marquée et de qualité
- **Un caractère vernaculaire apprécié des habitants** avec les parcours de la ruelle des Amours et autres sentes

Mais des contraintes à prendre en compte

Toutefois, un certain nombre d'éléments sont à prendre en compte dans l'aménagement futur :

- Une **desserte limitée** à aménager et organiser
- Une zone sujette aux **risques d'inondations** (PPRI-zone verte) et des **problématiques hydrauliques** fortes
- Une **végétation importante** qu'il convient d'intégrer dans le parti d'aménagement
- Une **zone humide** aux abords du cours d'eau , dont il convient de tenir compte dans l'aménagement par des mesures réductrices d'atteinte à la zone humide et de compensation pour reconstitution d'une zone humide sur un autre site (conditions et modalités définies dans le cadre de l'autorisation du projet).

Les Cailloux

2 – la programmation envisagée

Un équipement public

Une maison de Santé pluri-professionnelles (environ 800 m² de SDP) pour l'accueil et le regroupement de praticiens et professionnels associés aux activités de santé et de bien-être.

Une résidence de logements spécifiques

~~Basée sur des concepts intergénérationnels ou sous forme~~ de résidences services, adaptées pour l'accueil de séniors ou de jeunes actifs et étudiants dans un cadre intergénérationnel

Au moins 30 unités d'hébergement

Des logements diversifiés

Réalisés sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif, dont la qualité de construction et de conception sera à la hauteur des atouts du site ~~et des contraintes hydrauliques (risques d'inondations et zones humides)~~

Au moins 50 logements

L'ensemble (logements et résidences spécifiques) devront prévoir des logements aidés, financés par une aide l'Etat, à hauteur d'au moins 30%.

Des espaces assurant le lien avec les espaces publics structurants

- Préservation et valorisation de la ruelle des Amours
- Liens et connexions vers la Place de la République, les commerces, la rue des Varennes et la rue Pasteur

Des espaces verts ou espaces communs de proximité

utiles à la vie du quartier, des habitants et des usagers du centre ville .

~~De plus, l'aménagement paysager et la requalification des abords du Morion dans une bande d'au moins 6 m préservée en espaces végétalisés doit permettre de valorisation cet ensemble pour améliorer ses qualités biologiques et les fonctionnalités de la zones humide.~~



 Résidence spécifique ou petits logements

 Pôle Santé - Bien être

 Abords du Morion à valoriser

 Logements diversifiés

 Espaces publics structurants à valoriser

 Circulations "historiques"

Les Cailloux

3 – les principes d'aménagement

Une gestion hydraulique adaptée au site

Le site connaît des contraintes de gestion d'eaux importantes (PPRi, infiltration peu évidente). En conséquence, tous moyens seront recherchés pour assurer une régulation des eaux de surfaces sur place :

- noues, et bassins intermédiaires
- toitures végétalisées et aménagements d'espaces percolateurs
- libre écoulement des eaux permis par des RDC surélevés et transparents **en terme de libre écoulement des eaux.**

Par ailleurs, des possibilités de compensation de zones humides le cas échéant, lors de la demande d'autorisation du projet et de législation sur la loi sur l'Eau sont proposées :

- Les parcelles AP234 et AS65 aux Varennes : ce site en zone humide de classe 2 a été remblayé il y a des années et appartient aujourd'hui à la commune,
- La parcelle BK34 qui est une peupleraie dégradée dans le secteur des polissoirs, périmètre de préemption Espace Naturel Sensible.

Des modes de circulations « pacifiés »

Les accès principaux au site seront limités pour concevoir un espace « pacifié » au cœur de l'opération. Ces accès principaux sont multiples pour se raccorder aux voies « ceinturant » le site et répartir ainsi les flux de manière équilibrée :

- Depuis la place de la République
- Par les terrains communaux raccordés à la rue Pasteur au Nord et la rue des Varennes au Sud
- Vers l'emprise et le parking du supermarché à l'Est.

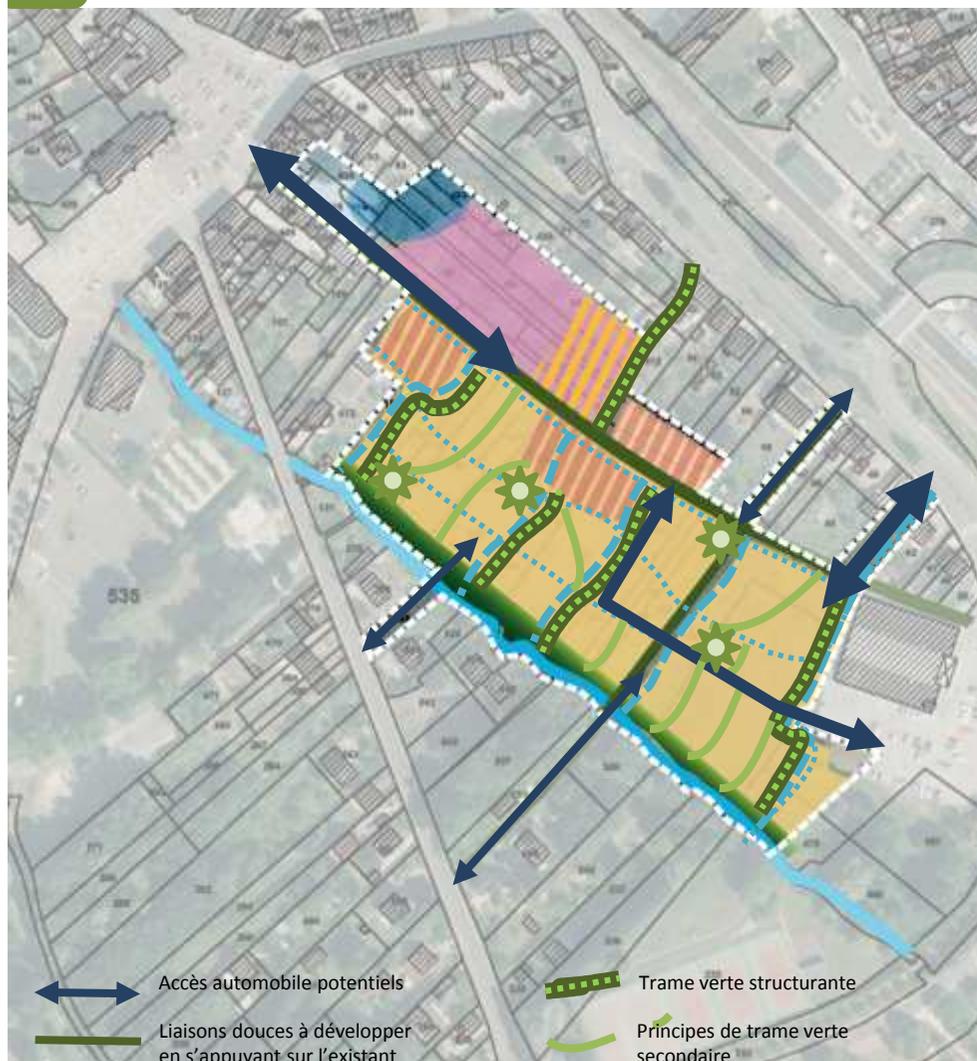
Les circulations au sein de l'opération mettront le piéton en valeur et en sécurité.

Les accès véhicules et stationnements seront canalisés et regroupés par poches spécifiques et situés sur les axes les plus accessibles sans pénétrer systématiquement le cœur de l'opération.

Des ambiances végétales à privilégier

Les traces d'une présence végétale initiale très importante devront persister dans le parti d'aménagement : **environ 25% de la surface sera maintenue en espaces végétalisés.** Ces traces végétales suivront les lignes directrices d'un parcellaire lanieré Nord-Ouest/Sud-Est : les lignes végétales directrices seront orientées vers le Mourion.

Ces lignes végétales préservées ou réaménagées (arbres de haute tiges, haies, noues et ripisylve, etc. assurent une transparence paysagère naturelle vers la vallée. **Elles seront constituées d'essences locales, particulièrement préconisées dans les zones humides (voir liste recommandée en pièce n°5 a)**



↔ Accès automobile potentiels
 — Liaisons douces à développer en s'appuyant sur l'existant

— Trame verte structurante
 — Principes de trame verte secondaire

- - - Ouvrages hydrauliques principaux
 . . . Ouvrages hydrauliques secondaires

☀ Principes indicatifs de places, placettes, poches stationnements, espaces de quartiers visant une répartition équilibrée des espace fonctionnels communs

Les Cailloux

4 – les possibilités d'implantation



Schéma possible d'aménagement – Hypothèses/exemples de construction – schéma indicatif largement adaptable sur les volumes et implantations de bâti

Les Cailloux

4 – les possibilités d'implantation

Schéma possible d'aménagement – Hypothèses/exemples de construction – schéma indicatif largement adaptable sur les volumes et implantations de bâti



Les Cailloux

5 – les ambiances recherchées

Des références pour illustrer les objectifs thématiques du site :

- Abords du Mourion
- Gestion hydraulique des eaux de surfaces et zones inondables
- Restriction des circulations automobiles = quartier « pacifié »
- Diversité des formes urbaines et aspect contemporain pour répondre au Bioclimatisme et la compacité
- Paysages et respect de la végétation existante

Ces illustrations et exemples ne sont pas exhaustifs. Les ambiances et aménagements à réaliser doivent s'inspirer de retours d'expérience repris par le Ministère de l'Environnement dans le cadre de sa démarche « comment mieux bâtir en terrains inondables constructibles »



La Roche à Beaulièvre



1- Situation et contexte

Un site privilégié d'extension retenu dans le PADD pour le développement résidentiel et urbain de la commune

Un environnement unique dans un centre ville

D'une superficie de 6 ha, le site se caractérise par :

- La présence de fonds de jardins,
- Des terres cultivées mais relativement enclavées ou peu accessibles

Mais des contraintes à prendre en compte

Toutefois, un certain nombre d'éléments sont à prendre en compte dans l'aménagement futur :

- Terrain relativement plat en partie Nord mais fortement pentu au-delà.
- Situation d'entrée de ville à valoriser

La Roche à Beaulièvre



Schéma possible d'aménagement Hypothèses/exemples de construction – schéma indicatif largement adaptable sur les volumes et implantations de bâti

2 – la programmation envisagée

Affectation :

Extension urbaine significative pour développer un quartier résidentiel diversifié et inclure les accompagnements en terme d'équipements et de services de proximité

Capacité : **125 à 150- 170 logements**

Réalisés sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif, dont la qualité de construction et de conception sera à la hauteur des atouts du site. **L'opération devra intégrer au moins 25% de logements locatifs aidés**

En particulier sur les abords Sud de l'opération, dont la situation offre des panoramas et exposition plein Sud très intéressante.

Insertion urbaine :

Pour assurer une insertion harmonieuse et une transition au contact des zones pavillonnaires existantes, il sera prévu en franges d'opérations :

- Des traitements paysagers significatifs (bande d'au moins 6 m en limite séparative)
- Des reculs de constructions d'au moins 12 m par rapport aux limites des zones urbaines voisines
- Des hauteurs n'excédant pas R+1 pour les façades en vis-à-vis de ces franges (cf linéaires concernées sur le plan ci-contre en tireté bleu - - -)

La Roche à Beaulièvre

3 – les principes d'aménagement

Une ouverture vers la vallée et une exposition plein Sud à privilégier

La configuration du site offre un potentiel remarquable en terme d'orientation et d'exposition des constructions et des futurs logements : vues la vallée et exposition plein sud.

Cette situation est à exploiter dans le futur projet pour assurer le maximum de constructions en exposition bioclimatique et ainsi améliorer les performances énergétiques des bâtiments à créer.

Sur l'ensemble de l'opération, des espaces verts seront réalisés (parcs, jardins privés, etc.) : ils représenteront au moins 30% de l'ensemble du nouveau quartier.

Des circulations adaptées au site

Les accès principaux au site seront limités depuis la route d'Egreville et seront assurés par des aménagements de sécurité et carrefours aménagés.

La définition de ces aménagements sera fonction des trafics engendrés et devra être précisée par une étude de circulation en concertation avec le Conseil départemental, gestionnaire de la voie (RD30)

Les circulations au sein de l'opération mettront le piéton en valeur et en sécurité. Les accès véhicules et stationnements seront canalisés et regroupés par poches spécifiques et situés sur les axes les plus accessibles sans pénétrer systématiquement le cœur de l'opération.

Une circulation en « belvédère » en frange sud de l'opération doit permettre des circulations agréables bénéficiant de vues intéressantes sur les espaces naturels et sur la vallée du Loing.

Une attention particulière sera portée sur les circulations douces et lien avec les quartiers ou opérations limitrophes et en particulier pour rejoindre les équipements publics programmés sur le site des Grès de Saint Martin.

Une gestion hydraulique adaptée au site

Afin de limiter les ruissellements d'eaux pluviales vers la vallée, toutes les dispositions seront prises pour assurer une régulation des eaux de surfaces sur place :

- noues, et bassins intermédiaires
- Toitures végétalisées et aménagements d'espaces percolateurs
- Espaces verts importants sur le site

Les Grès Saint Martin



1- Situation et contexte

Un site privilégié d'extension retenu dans le PADD pour le développement résidentiel et urbain de la commune

Superficie : 3,8 ha

Occupation actuelle :
terres cultivées

Contraintes et éléments à prendre en compte :

- Terrain relativement plat en partie Nord mais fortement pentu en partie Sud.
- Situation d'entrée de ville à valoriser
- transition avec la zone d'activités à l'Est

Les Grès Saint Martin

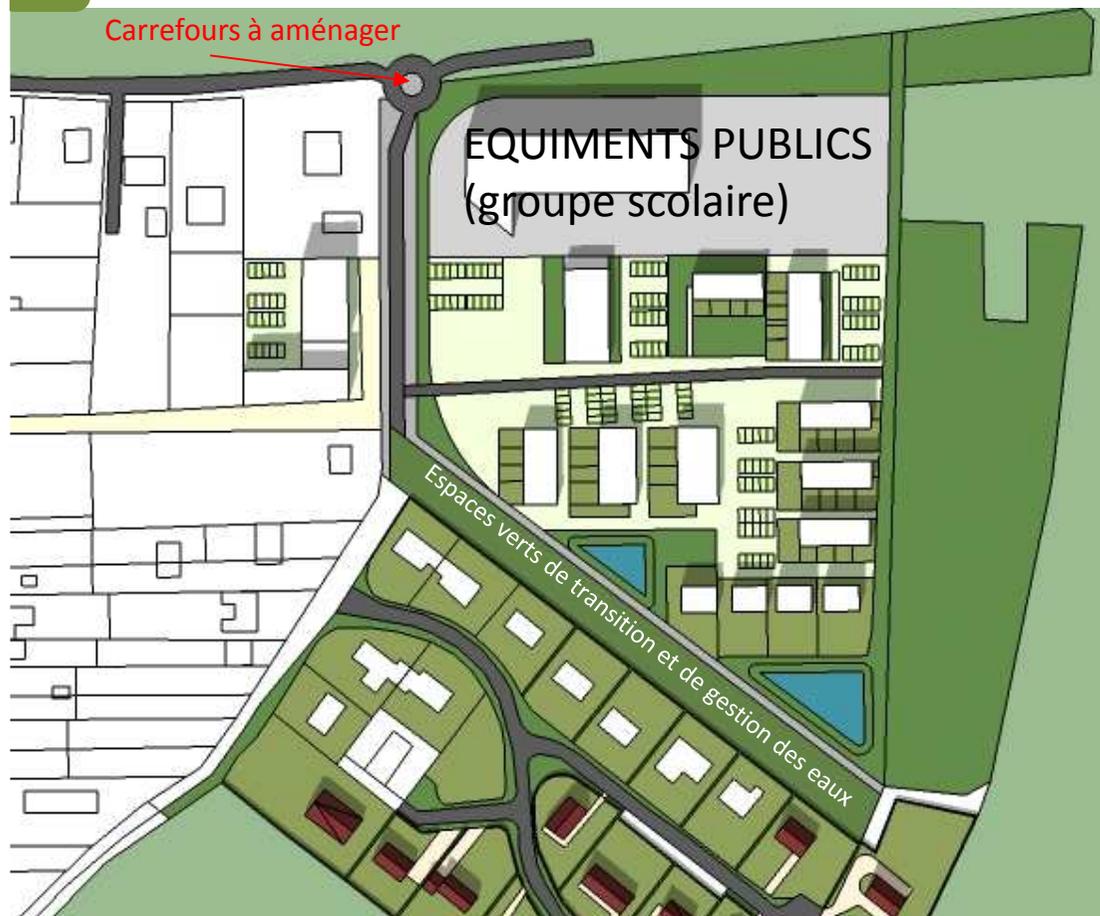


Schéma possible d'aménagement *Hypothèses/exemples de construction – schéma indicatif largement adaptable sur les volumes et implantations de bâti*

2 – la programmation envisagée

Affectation :

Extension urbaine significative pour développer un quartier résidentiel diversifié et inclure les équipements publics nécessaires au développement urbain sur le plateau (Groupe scolaire)

Capacité : **40 à 50-70 à 80 logements**

Réalisés sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif, dont la qualité de construction et de conception sera à la hauteur des atouts du site.

L'opération devra intégrer au moins 25% de logements locatifs aidés

Principes d'aménagement :

Les accès principaux au site seront limités depuis la route d'Egreville et seront assurés par des aménagements de sécurité et un carrefour aménagé. *Sa définition sera fonction des trafics engendrés et devra être précisée par une étude de circulation en concertation avec le Conseil départemental, gestionnaire de la voie (RD30)*

Afin de limiter les ruissellements d'eaux pluviales vers la vallée, toutes les dispositions seront prises pour assurer une régulation des eaux de surfaces sur place : noues, et bassins intermédiaires, aménagements d'espaces percolateurs, espaces verts importants sur le site.

Au sud du site une zone située au point bas du site assure une fonction de gestion et rétention des eaux dans un ensemble paysager et végétalisé de transition avec les zones pavillonnaires limitrophes.

Une attention particulière sera portée sur les espaces publics et les circulations douces et lien avec les quartiers ou opérations limitrophes et en particulier autour de l'équipement public .

De plus, il convient de préserver les fonctions d'un corridor écologique identifié par le SRCE dans l'aménagement ou ses abords.

Fonteneilles – Rue de Chaintreaux



1- Situation et contexte

Une dent creuse au cœur du hameau de Fonteneilles

le site est actuellement composé d'espaces naturels, paysagers, prairies.

Il est totalement entouré d'habitations et forme une dent creuse au sein du tissu urbain du hameau

Superficie : 1,23 ha

Fonteneilles – Rue de Chaintreaux

2- Programmation et principes d'aménagement

Affectation :

Développer un petit quartier résidentiel sous forme de logements intégrés dans le hameau (logements individuels, maisons de bourgs ou petits collectifs)

Capacité : environ 30 logements

Compte tenu de la configuration de la zone, le cœur de l'îlot (bande la plus étroite), sera préservée en espaces communs.

Compte tenu de sa situation, une attention particulière doit être portée sur l'aménagement et le traitement de l'entrée dans le site, située en plein virage. **L'éloignement maximal de ce carrefour depuis le virage devra être recherché. L'aménagement sera réalisé en concertation avec le conseil départemental, gestionnaire de la voie.**

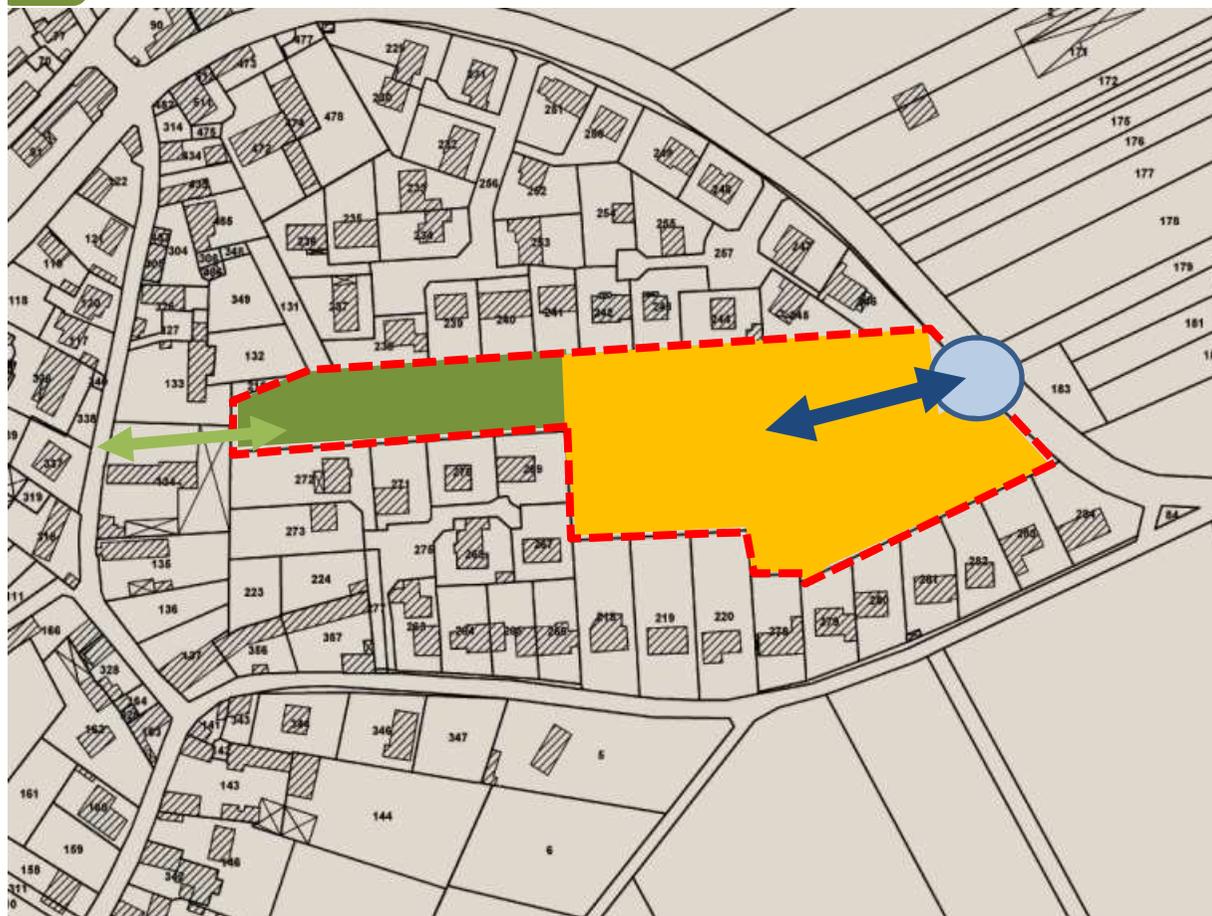


Schéma de principe d'accès et desserte interne



Principes de liaisons piétonnes ou douces



Sécurisation du carrefour à étudier



Partie à urbaniser plus dense

Fonteneilles – Rue traversière

1- Situation et contexte

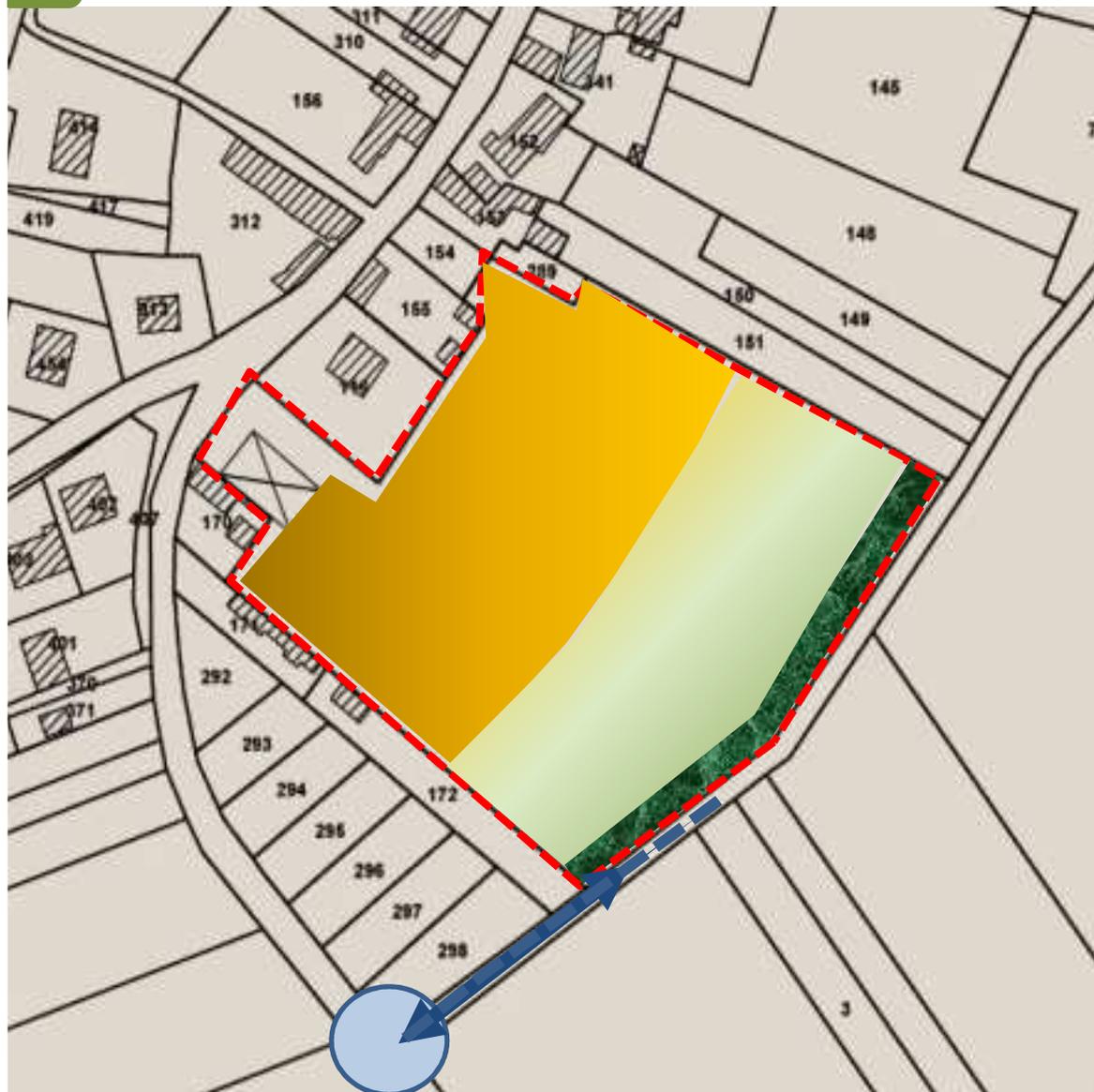
Superficie : environ 0,99 ha

Les contraintes et éléments à prendre en compte :

- Une desserte et à privilégier depuis la rue Traversière
- Une insertion paysagère et la transition avec les espaces agricoles à travailler



Fonteneilles – Rue traversière



2- Enjeux et objectifs

Accueillir une opération résidentielle sur un terrain communal desservi par les voies et réseaux

3- Affectation et programmation

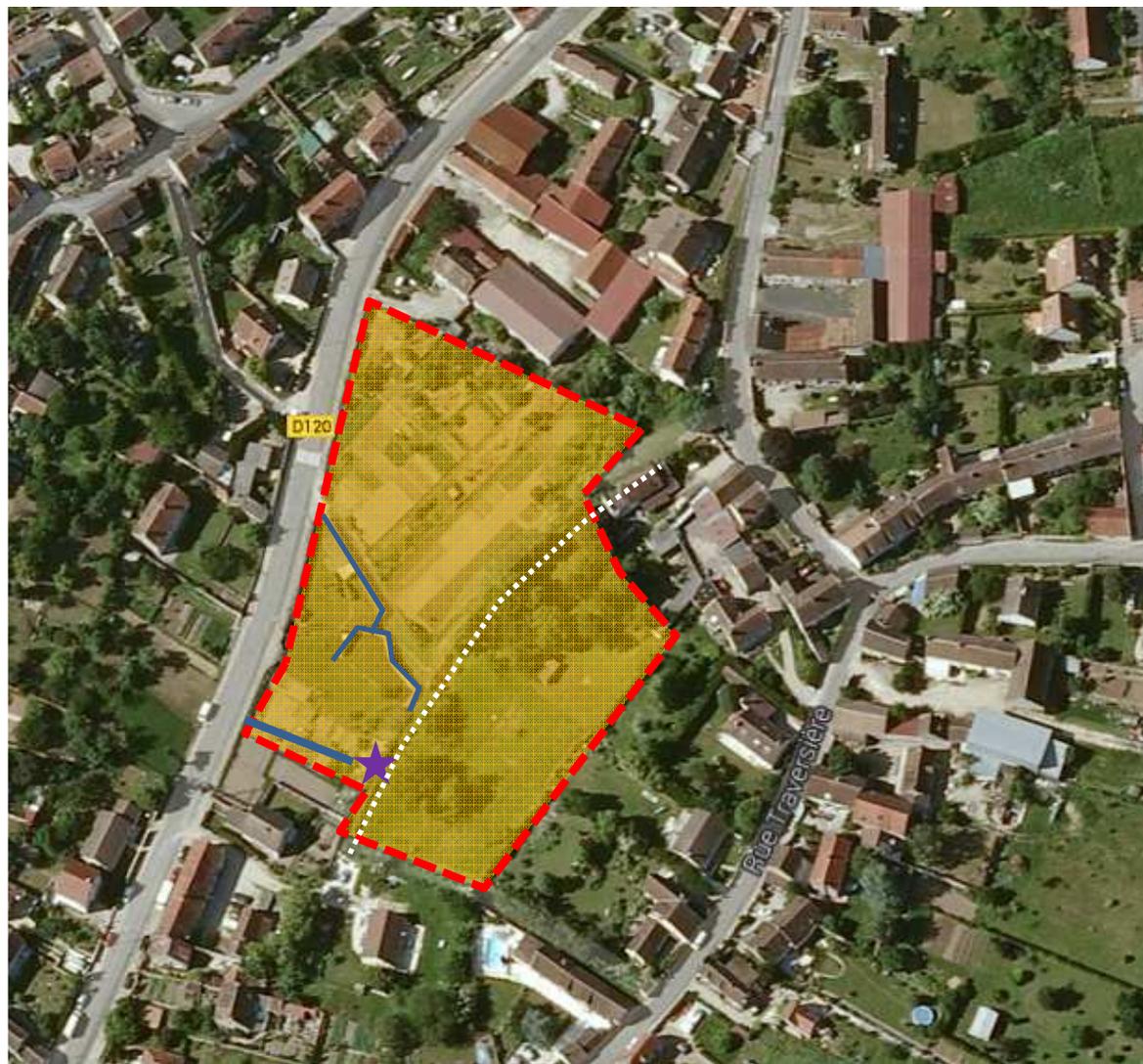
Environ 30 logements diversifiés :

- au moins 20% de LLS
- des maisons de bourgs ou logements intermédiaires

4- Principes d'aménagement

-  Utilisation possible par les véhicules mais restreinte. Maintien de la vocation de desserte agricole du chemin
-  Sécurisation du carrefour à étudier
-  Partie à urbaniser plus dense
-  Partie à urbaniser moins dense = transition avec les espaces agricoles
-  Traitement paysager spécifique et travaillé pour assurer l'intégration des constructions dans les paysages **et assurer une gestion des eaux adaptées au site**

Fonteneilles – cœur de hameau



Murs existants à préserver, restaurer ou reconstituer dans le périmètre



Lavoirs et sources



Lignes de rupture de pentes (topographie en terrasses)

1- caractéristiques et enjeux

Superficie : 1,2 ha

Occupation : Jardins potagers– lavoir

Atouts et éléments à prendre en compte :

un site de qualité au cœur du hameau

Identité patrimoniale à prendre en compte (lavoir et cœur de hameau)

2- Affectation et programmation

Affectation : Habitat

Capacité : 10 à 15 logements

3- Principes d'aménagement

- Préserver les sources, le lavoir et le ru
- Valoriser le patrimoine ancien des murs
- Préserver quelques potagers
- Valoriser le site en tenant compte de la topographie

Ferme du centre

1- Situation et contexte

Un site privilégié pour la densification en centre ville sur des parcelles :

- peu ou sous-occupés
- Susceptibles de muter à terme (ferme)

Superficie : 9 640 m²

Contraintes et éléments à prendre en compte :

- proximité du cimetière (bande d'éloignement environ 30 m)
- terrain nécessaire pour aménager un ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales (cf Schéma directeur d'Assainissement et ER n°)



2- Principes d'aménagement

- Aménagement sur l'ensemble du secteur de l'OAP pour :



- Réhabilitation de la ferme en logements ou équipements/services et/ou petites activités



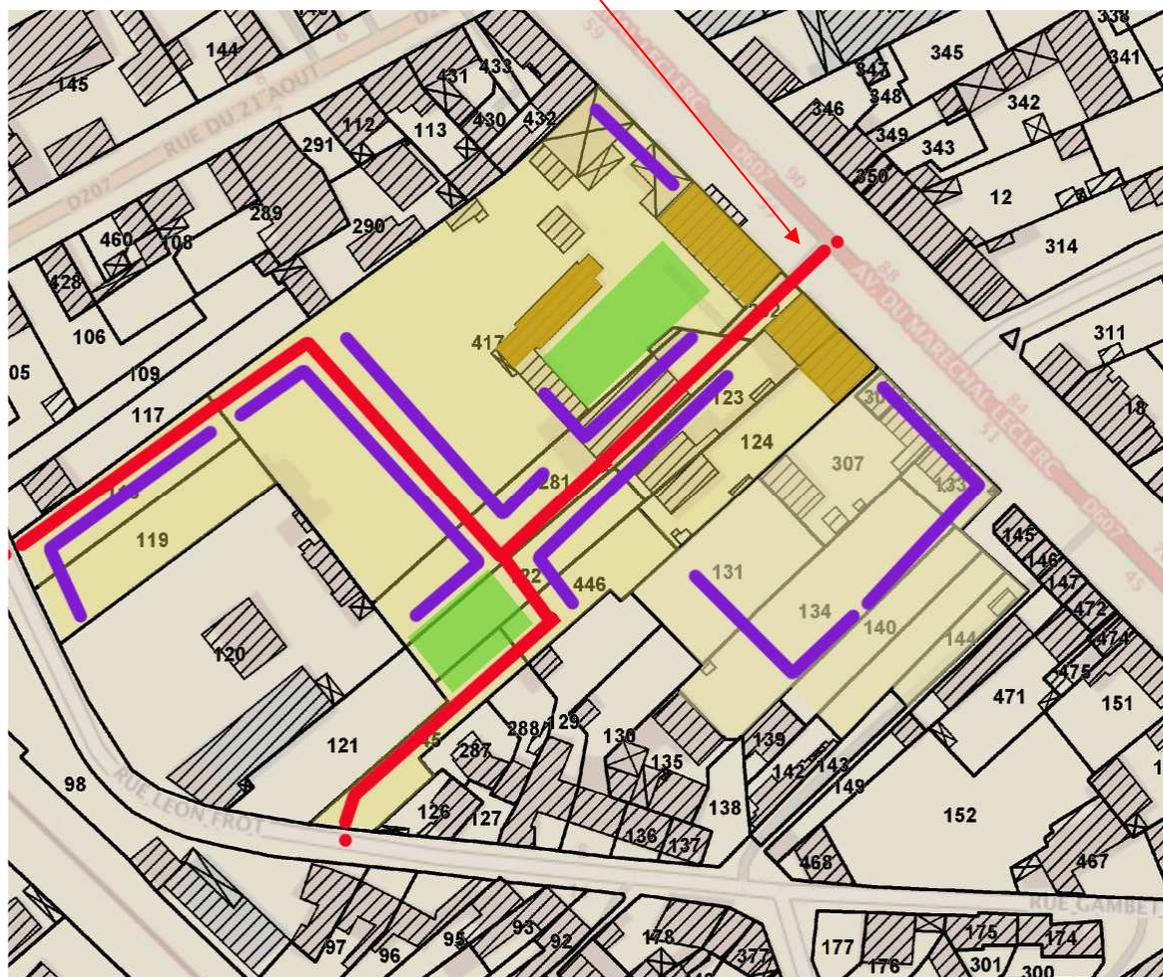
- Construction d'une dizaine de logements sur les parcelles identifiées selon les possibilités d'accès par la rue Farnault



- Intégration d'une réserve, le long de la rue E. Thoisson, pour réalisation d'un ouvrage hydraulique destiné à tamponner les eaux pluviales venant de Fontenailles. Celui-ci sera localisé au point le plus bas

Ilot Leon Frot

Carrefour à aménager et à sécuriser sur la RD607



1- Enjeux et objectifs

Etudier un aménagement d'ensemble pour :

- « Intensification » urbaine de l'îlot
- Valorisation de certaines emprises ou bâtis peu qualifiés

2- Affectation et programmation

Environ 30 logements diversifiés :

- au moins 20% de LLS
- des maisons de bourgs ou logements intermédiaires

3 - Principes d'aménagement

-  Bâtiments à préserver et valoriser
-  Schéma de principe d'accès et desserte interne
-  Espaces libres ou verts à prévoir (à titre d'illustration)
-  Principes d'implantation bâtie future

Val de Loing II

1- Situation, contexte et enjeux

Le site présente de bonnes potentialités d'aménagement avec un **accès routier privilégié** par l'A77 et le réseau de départementales,

Il n'existe **pas de contrainte environnementale** particulière mais un contexte environnant à prendre en considération,

Une **visibilité depuis un axe majeur l'A77** particulièrement intéressante pour valoriser un **effet vitrine**,

Une **topographie plane** à intégrer dans la perspective de la gestion des eaux pluviales,

Un **site à proximité de réseaux** facilement raccordable. (mais ligne HTA à déplacer/enterrer)

Des Documents d'urbanisme en cours de révision permettant un zonage AU de la zone.

Une contrainte majorante : **l'A77 = recul de 100m obligatoire pour toute construction.**

ACCESSIBILITE



TOPOGRAPHIE



ENVIRONNEMENT



PAYSAGE



OCCUPATION DU SOL



RESEAUX



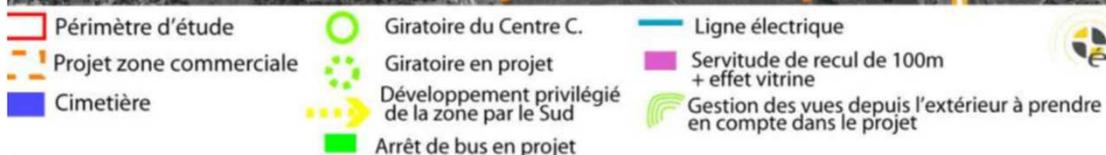
FONCIER



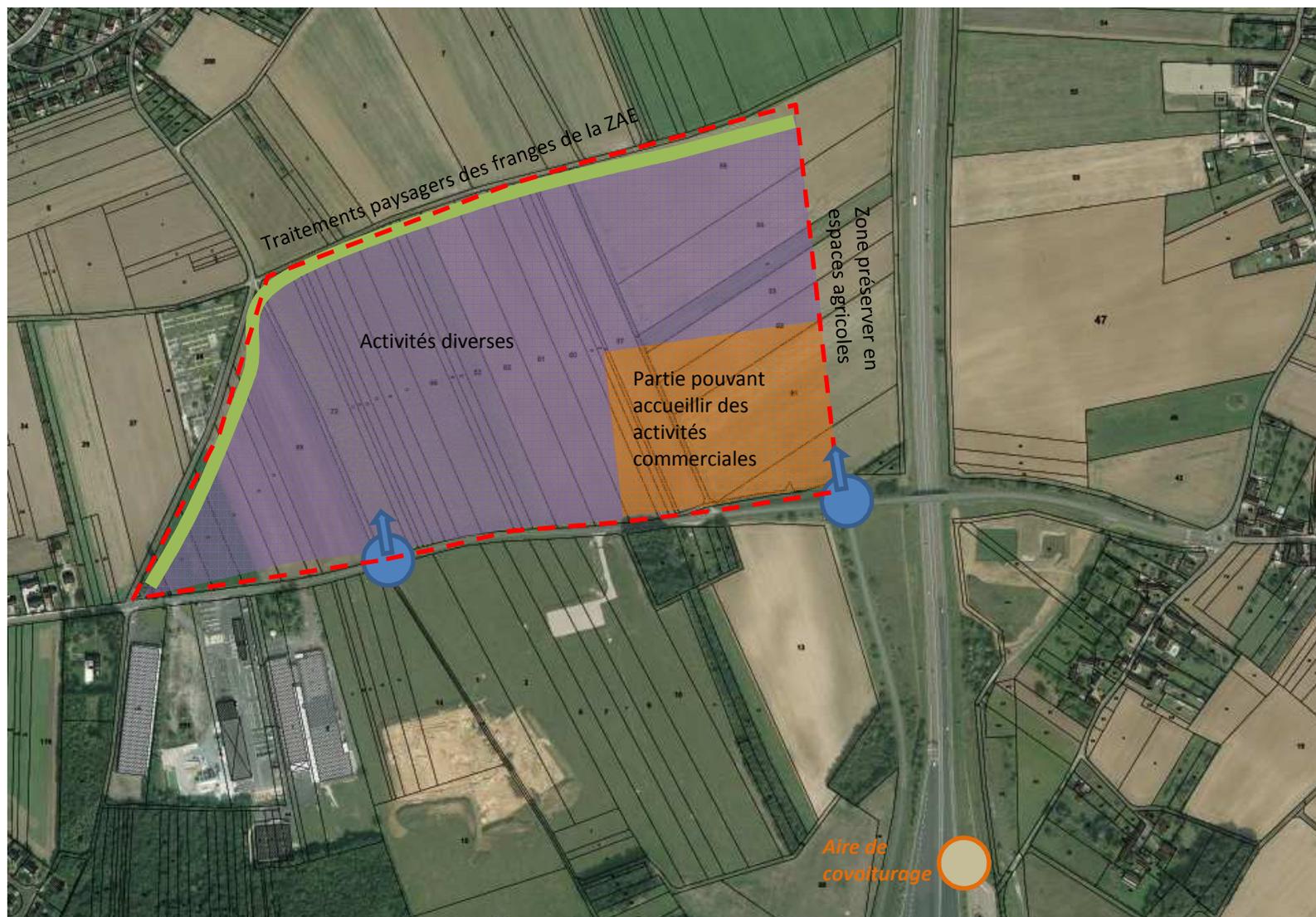
SERVITUDES



Extrait de l'étude économique de la CC GVL



D'un niveau faible (-) → pas de contrainte À un niveau forte (+) → contrainte importante



Val de Loing II

Les espaces non aménagés le long de l'Autoroute sont soumis aux dispositions des articles L111.6 à L111.8 du C. de l'urbanisme, instituant une marge de recul de 100m. L'aménagement de cette marge de recul ne pourra être et sera préservée en espaces agricoles.

Les grands principes d'aménagement

- **Valoriser l'entrée de ville et traiter les abords de la RD30 :**
- **Traiter les franges avec les espaces agricoles**
Aménager des zones « tampons » paysagées sur les limites en contact avec ces deux types d'espaces :
 - bande non constructible d'au moins 20 m de largeur sur les zones de contacts avec les espaces agricoles
 - franges plantées d'au moins 6 m de largeur en contact avec les espaces agricoles
- **Intégrer des principes d'aménagement assurant** une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration ou stockage sur l'opération) et la limitation des ruissellements
- **Assurer un plan de circulations cohérent et adapté aux futurs usages.**
Il sera notamment établi en cohérence avec l'aménagement de la zone commerciale « Auchan »

Hypothèses de phasage



Conditions de mise en œuvre

Afin d'assurer la cohérence et la qualité de l'entrée de ville, l'aménagement des zones d'extension urbaine est conditionné par :

- **un aménagement d'ensemble, concerté et maîtrisé par la collectivité :** la CC qui a la compétence des zones économiques engagera les études préalables et la concertation en vue d'une création éventuelle de Zone d'Aménagement Concerté sur le site.
- **La réalisation d'une étude d'entrée de ville au sens de l'article L111.8 du C. de l'Urbanisme, garantissant la prise en compte de :**
 - des nuisances et contraintes (voies bruyantes, assainissement, etc.)
 - de la sécurité, et notamment les conditions d'accès avec la définition des caractéristiques des ouvrages et infrastructures aménagées et créées (giratoire existant et carrefour créé, desserte des lots d'activités, etc.)
 - de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages dans les futures aménagements et constructions.

De plus, l'aménagement sera phasé dans le temps et assuré en concertation avec le développement économique du pôle de Château-Landon