



Communauté de Communes  
*Beauce Loirétaine*

Commune membre de Gidy



## Déclaration de projet n°1 « Servier » emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la Beauce Loirétaine

PLUi-H approuvé le 25 mars 2021

Modification n°1 du PLUi-H approuvée le 30 mars 2023

**Projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en  
compatibilité du PLUi-H – novembre 2023**

**2.a RAPPORT DE PRESENTATION DE LA DECLARATION DE  
PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H**



- 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE**
- 2. LA PRÉSENTATION DU PROJET ET SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**
- 3. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ**



# 1. INTRODUCTION

## Préambule

Fondée en 1954 par Jacques Servier dans le Loiret, c'est en 1973 que le groupe SERVIER s'implante sur la commune de Gidy pour démarrer son activité de fabrication de médicaments.

Dans le Loiret, le groupe Servier possède des activités de R&D plus précisément des activités CMC liées au développement pharmaceutique (au sein de la société Technologie Servier sur les sites d'Orléans et de Gidy) et des activités de production industrielle (au sein des Laboratoires Servier Industrie sur le site de Gidy)

Ainsi, les laboratoires SERVIER Industrie (LSI) regroupent un ensemble immobilier de productions, composés de laboratoires, de bureaux et de services sur deux zones à Gidy : « la Plaine » et « la Forêt ». Ces secteurs fortement marqués par l'activité du groupe pharmaceutique et par une forte identité architecturale, sont caractérisés « d'usine-village ».

Dès la création de la première unité de production autour des espaces boisés de la commune, l'ambition de Jacques Servier était de construire une usine « autrement » c'est-à-dire dans un environnement accueillant, lumineux et vert, où il fait bon travailler.

Au fil des années le site de production s'étend grâce aux efforts d'investissement et d'innovation de la direction. Aujourd'hui, le site s'étend sur 64 hectares avec une vingtaine de bâtiments, soit 100 000 m<sup>2</sup>, et emploie actuellement plus de 1 000 personnes.

Avec le développement de son activité, le groupe multiplie les projets. Les plus récents, qui concernent le site de Gidy sont des projets d'envergure en matière d'investissement avec la construction, d'une unité de fabrication de principes actifs biologiques issus de culture cellulaire et de produits stériles injectables (« revamping » et extension de 800 m<sup>2</sup>).

Dans le cadre de la transformation de la Direction Recherche et Développement, le groupe SERVIER souhaite regrouper et colocaliser les activités de développement pharmaceutique de la « Chemistry, Manufacturing & control » (CMC) sur son site de Gidy. Pour cela, il a besoin d'un nouveau bâtiment pour accueillir tous les collaborateurs soit environ 125 personnes.

Le projet prévoit la réhabilitation d'un bâtiment existant et son extension par la création d'un bâtiment neuf dans la partie Sud de l'emprise foncière du site. L'emplacement des laboratoires Servier au sein d'un tissu rural à forte dimension environnementale, nécessite de prendre des précautions quant à l'impact du projet sur les espaces naturels façonnant l'identité et l'unicité du site.



## Choix de la procédure

Le PLUi-H de la Communauté de communes Beauce Loirétaine a été approuvé le 25 mars 2021 et modifié le 30 mars 2023.

Le projet de regroupement des activités CMC de Servier nécessite une évolution du PLUi afin de permettre la réalisation du projet dans un environnement boisé.

Le plan de zonage du PLUi-H ne permet pas la réalisation du projet en l'état. En effet, bien que le site soit classé en zone UAE activités économiques compatible avec les destinations envisagées, il contient des espaces boisés protégés au titre des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme (EBC). Ce classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Or le projet d'extension du site prévoit la construction d'un bâtiment neuf sur un EBC sur une surface de 6 500 m<sup>2</sup> représenté sur le règlement graphique au Sud de l'emprise foncière de l'entreprise.

Il est proposé de supprimer une partie de l'EBC sur une superficie de 6 500 m<sup>2</sup> pour permettre le projet. Une mesure de compensation est prévue pour réduire l'impact du déboisement engendré par le projet, avec l'inscription d'un EBC sur autre secteur à surface équivalente sur l'emprise foncière de Servier.

Parmi les procédures d'évolution du PLU, la procédure de modification, conformément aux articles L153-36 à 40 du Code de l'urbanisme, ne permet pas la suppression d'une protection au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le projet, au regard de sa surface réduite, ne nécessite pas de révision complète du PLUi.

Aussi, le Code de l'urbanisme, à travers l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

L'extension du site de Gidy Servier revêt bien un caractère d'intérêt général dans la mesure où le projet a pour but d'ancrer et de développer l'activité économique sur le territoire de la Beauce Loirétaine et particulièrement sur la commune de Gidy et ainsi répondre aux besoins nationaux en termes d'économie, d'emplois et de compétitivité. A ce titre 125 emplois supplémentaires seront accueillis sur le site Loirétain.

## Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet.

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet (DP). Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la communauté de commune, de la commune membre concernée, et des personnes publiques associées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

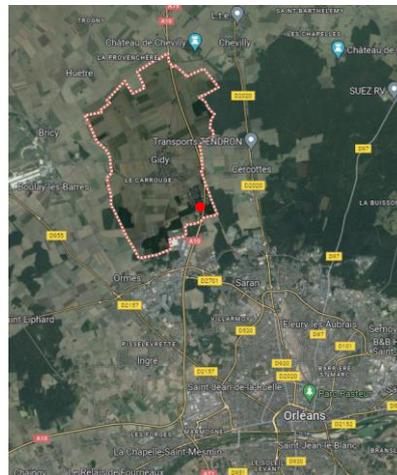
- Le site de projet

Le projet est localisé sur le site du groupe Servier situé sur le territoire de la communauté de communes de la Beauce Loirétaine, en entrée de ville Sud-Est de la commune membre de Gidy (à environ 10 km au nord d'Orléans), de part et d'autre de la route départementale 702 et directement à proximité de l'autoroute A10 : le site du groupe Servier jouxte l'aire autoroutière d'Orléans-Saran et le futur échangeur avec péage de Gidy-Saran (ouverture en décembre 2023).

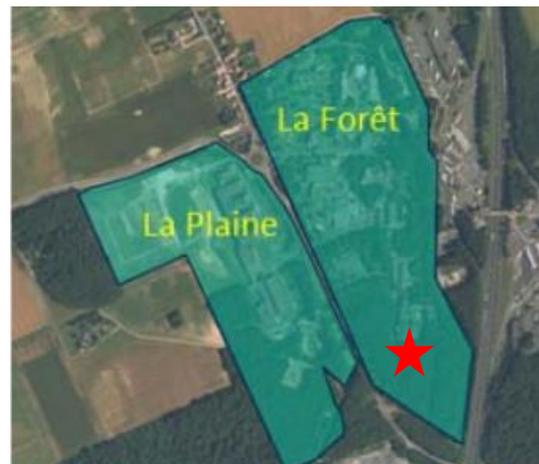
Le groupe Servier regroupe un ensemble immobilier de productions sur deux zones « la Forêt » qui est le site d'origine et « la Plaine », partie construite en 2003 de l'autre côté de la route départementale.

Le projet est situé dans le secteur dit de « La Forêt », au Sud du bâtiment UAC sur un terrain localisé sur la parcelle 401 dans un environnement boisé.

Localisation du site



Périmètre du site Servier

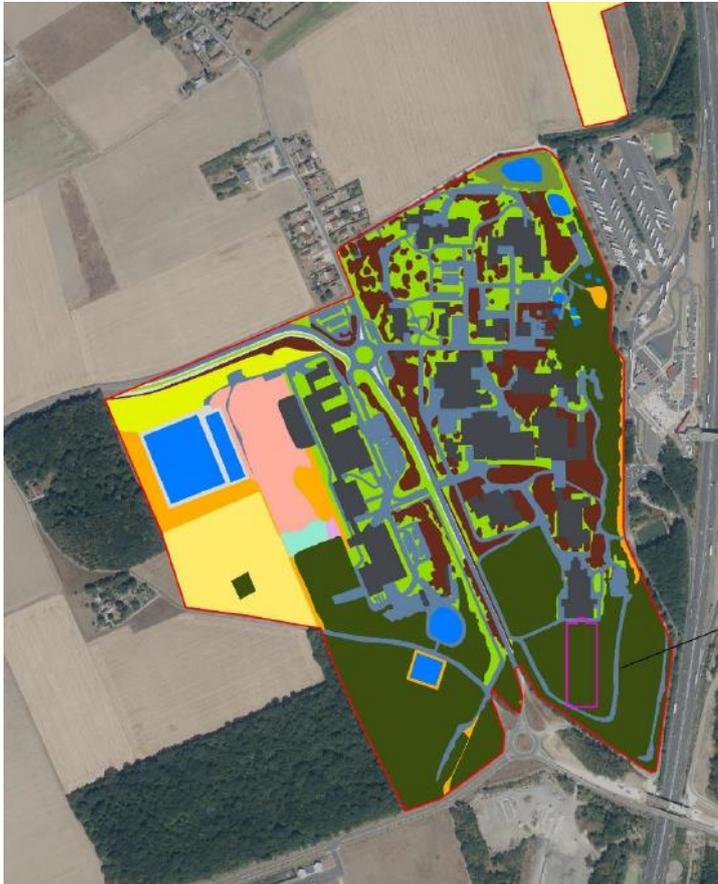


Vue du site



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Écomos – Biotope 2023



### ZONE D'EXTENSION UAC

Projet d'extension sur le site des Laboratoires Servier à Gidy (45)  
Évaluation des enjeux écologiques de la zone d'extension UAC

- Aire d'étude immédiate en 2017
- Zone d'extension UAC

#### Végétations

- Alignements d'arbres, Haies, Bosquets
- Bois de Robiniers
- Chênaie aquitano-ligérienne à Alisier terminal
- Cultures
- Friche
- Friche post-culturelle
- Friche à Galéga officinal
- Friche hydrocline
- Friche mésoxérophile
- Friche xérophile sur minéral
- Pelouses de parcs et haies horticoles
- Bassin artificiel
- Bâtiments, maisons et jardins
- Routes, chemins et parkings
- Secteur non végétalisé



Après relevés faune/flore réalisés sur quatre saisons dont la saison la plus propice au repérage printemps-été, le site est composé de sous-bois et chênaies ne présentant pas un intérêt écologique notable. Par ailleurs, le site de compensation envisagée est composé d'une friche post-culturelle aux enjeux écologiques faibles.

## Présentation du projet

Dans le cadre de la transformation de sa Recherche et Développement, le groupe SERVIER a besoin d'un nouveau bâtiment pour regrouper les activités du développement pharmaceutique de la CMC (Chemistry, Manufacturing et control) sur son site de Gidy. Celui-ci étant marqué par une forte identité architecturale mais aussi paysagère.

Le projet consiste à proposer la construction d'un nouveau bâtiment, composé de laboratoires et de bureaux, qui viendra se positionner en extension du bâtiment UAC, dans la zone de la « Forêt », au Sud du site. Le bâtiment se développera sur 3 niveaux (Rdc-R+2) pour une surface plancher de **8 105 m<sup>2</sup>** environ (hors locaux techniques) et sur une **emprise au sol de 6 500 m<sup>2</sup>** (bâtiment projeté et voirie comprise).

Cette implantation est la seule qui permet:

- de regrouper les équipes sur le même site de Gidy et conserver ainsi une coexistence du site de production avec les activités de Développement pharmaceutique.
- De regrouper les équipes au sein d'un même bâtiment dans des laboratoires communs et faciliter ainsi les flux et échanges entre des équipes aujourd'hui repartis sur deux sites Loirétain.

Le nouveau bâtiment s'inscrit dans un tissu économique en milieu rural à forte dimension environnementale, puisqu'il va s'implanter sur des espaces boisés. L'ancrage du projet est donc pensé pour permettre de conserver et protéger les continuités écologiques de cet espace, imposant de maîtriser et réduire au maximum les impacts de la construction.

## Les enjeux du projet

### 1. Limiter l'impact sur les espaces naturels boisés et respecter la biodiversité

Au vu des dimensions du bâtiment à construire (2 990 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), l'emplacement du projet a été pensé dans l'objectif de préserver au maximum les boisements existants sur le site

La forme du bâtiment se compose de deux rectangles ouverts vers la forêt au Sud avec deux

parties non symétriques, orientées en opposition, et s'implante perpendiculairement au bâtiment existant. Une liaison est créée pour marquer la jonction entre les deux ensembles bâtis. Au nord, le projet est adjacent au bâtiment existant, en retrait de 12 m de la limite Est, ce qui facilite la gestion des déplacements tout en préservant l'intégrité de la zone boisée restante sur la pointe de la parcelle.

### 2. Analyser et respecter le PLUi en vigueur

Le projet est situé dans la zone UAE1 soit une zone d'activités mixtes, y compris la partie identifiée en Espace Boisé Classé. La surface de déboisement demandée dans le cadre du projet est estimée à **6 500 m<sup>2</sup>**. D'après les règles du PLUi en vigueur, l'implantation suivante a été retenue :

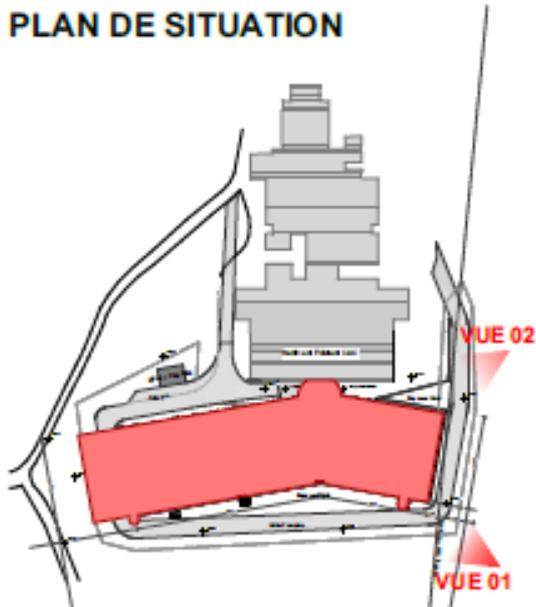
- A l'Est : en retrait de 12 m par rapport à la zone naturelle N
- A l'Ouest : en retrait de plus de 32 m par rapport à la limite de propriété (un retrait de 6 m minimum est imposé)
- Au Sud : implantation à plus de 100 m de la limite
- Au Nord : en mitoyenneté du bâtiment existant par une liaison

La hauteur du bâtiment projeté est de 14.40 m soit inférieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone de 15 m pour une emprise au sol totale sur la parcelle de **10 %** de l'unité foncière.

### 3. Prise en compte des bâtiments existants

Le projet se concentre sur une intervention minimale sur le bâtiment existant, se limitant à la réhabilitation de la façade sud pour faciliter les connexions physiques (personnel, matériaux, flux) au rez-de-chaussée et au deuxième étage. Les objectifs sont de limiter les modifications de l'existant et d'éviter des restructurations majeures dans les déplacements entre les parties existantes et nouvelles. Un petit volume en avant de la façade existante sera démolie pour minimiser les interventions structurelles. Une « rotule » simple servira de liaison entre le bâtiment existant et le nouveau projet, permettant un accès direct depuis le rez-de-chaussée et le deuxième étage.

## PLAN DE SITUATION



### 4. Inscription dans une démarche environnementale et paysagère

Le projet vise à s'intégrer harmonieusement au site de Gidy tout en introduisant une nouvelle empreinte et en adoptant une approche environnementale ambitieuse. Les franges végétales du site sont traitées avec des talutages en herbe, et les grands sujets sont conservés afin de créer des effets de sous-bois et de perspectives. L'implantation perpendiculaire au bâtiment existant favorisera l'apport de lumière naturelle et permettra de réduire la consommation d'énergie avec un ensoleillement favorable. Par ailleurs, la toiture terrasse du nouveau bâtiment sera végétalisée. De plus, les voies de circulation périphériques seront conçues au plus près du bâtiment pour minimiser leur impact sur les zones paysagères.

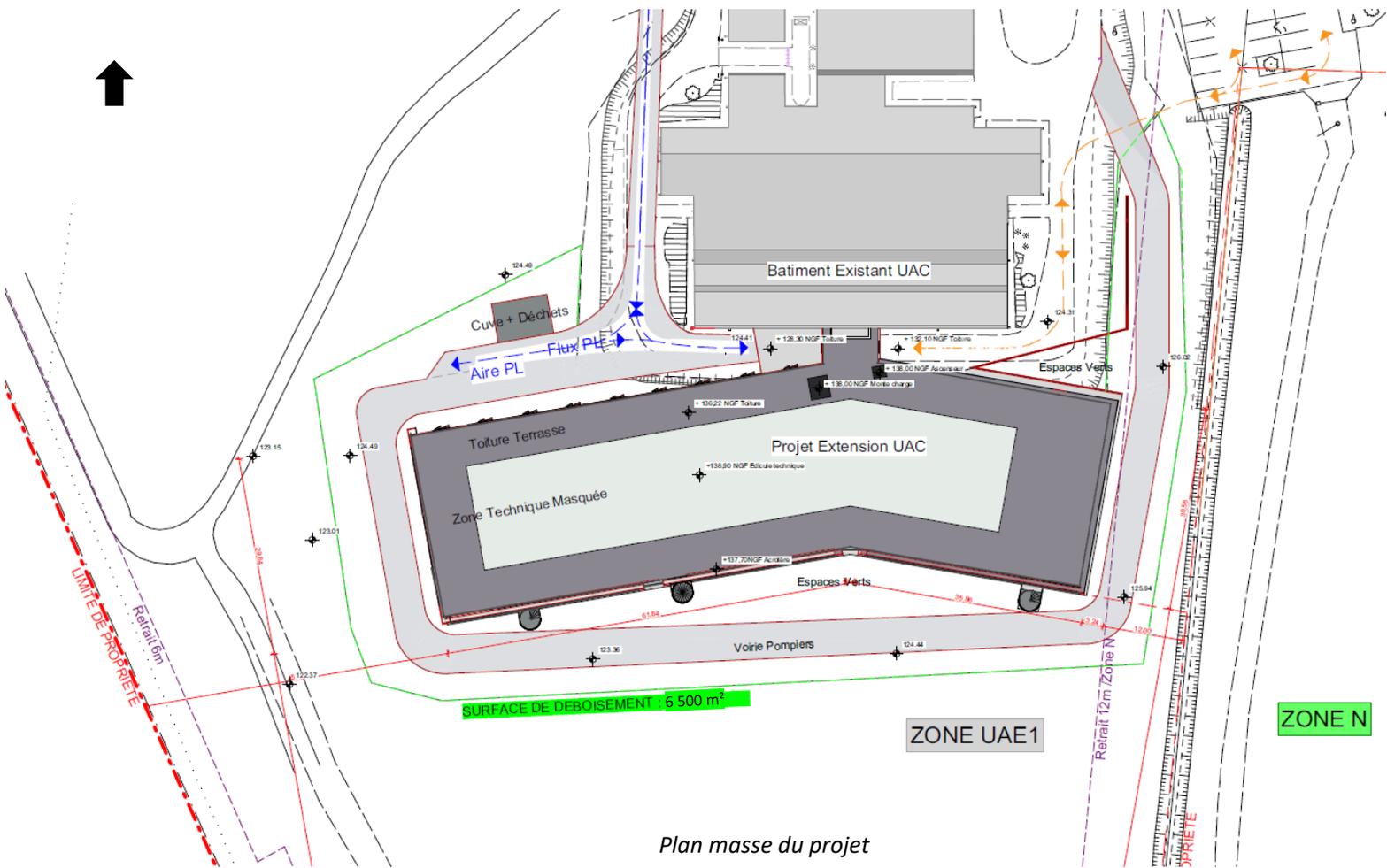
### 5. Accès et stationnement

Des aménagements paysagers complètent le projet, des cheminements piétons et véhicules perméables (voie pompiers) permettent d'accéder au site depuis l'entrée du site et son parking VL. Des matériaux clairs et poreux sont utilisés pour les voiries, des zones de parking multidrains sur herbe, et des enrobés drainants.



- Gardé corps technique
- Bardage cassette métallique
- Ensemble vitré
- Bardage métallique RAL 3003 rouge rubis
- Escalier métallique (IS) et résille métallique
- Socle béton lasuré semi-enterré sur une partie du bâtiment
- Vitrage
- Voirie pompiers

*Vues d'ensemble du projet – ambiance projetée – images non contractuelles*



Plan masse du projet

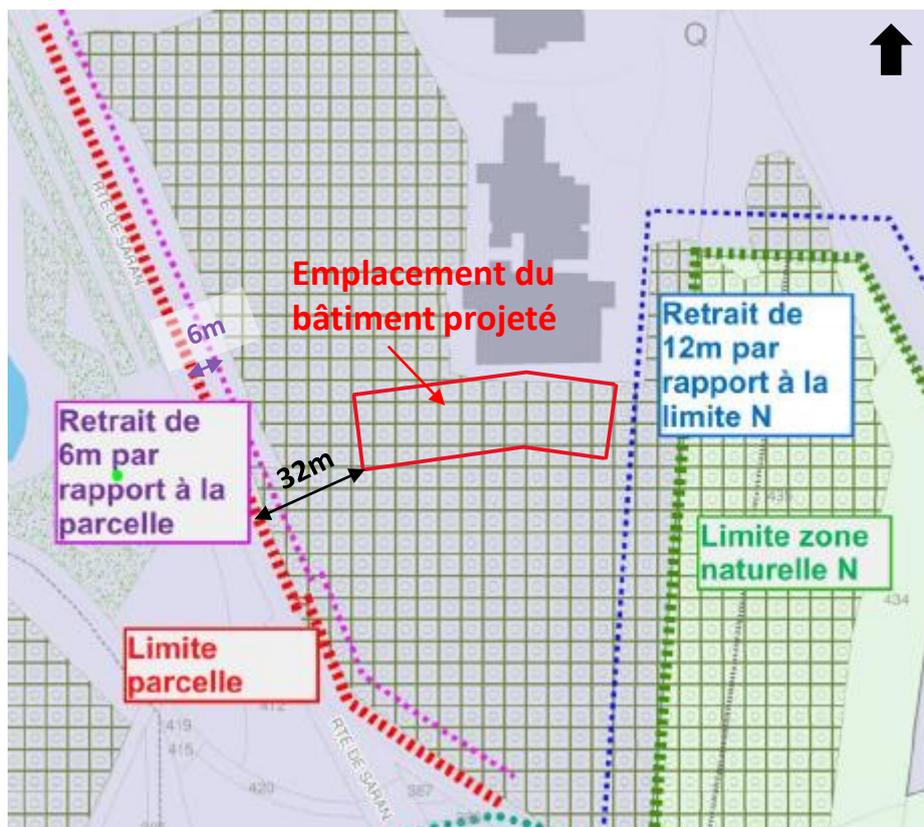


Schéma d'implantation du nouveau bâtiment sur le plan de zonage du PLUi-H



### Le caractère d'intérêt général du projet

L'objectif du projet étant de réunir les activités de développement pharmaceutique du groupe Servier, la construction de ce nouveau bâtiment permettra de relocaliser l'ensemble des équipes des deux plateformes Loirétaine de l'entreprise. Ainsi, les salariés du site historique orléanais situé rue Eugène Vignat rejoindront les autres équipes sur le site de Gidy.

L'objectif est de pouvoir accueillir :

- Les **290** collaborateurs sur l'ensemble du site de Gidy
- Dont **125** personnes dans le nouveau bâtiment.
- Dans le même temps, près de **30 personnes** seront recrutées dans les deux ans à venir.

Par cette création d'emplois sur le territoire de la communauté de communes de la Beauce Loirétaine et plus particulièrement sur la commune membre de Gidy, il existe donc un intérêt général à permettre le développement et l'ancrage des activités de développement pharmaceutique du groupe Servier sur le site de Gidy, en France.

*Compatibilité avec le SCoT PETR Pays Loire Beauce et le PADD du PLUi-H de CC Beauce Loirétaine*

Le projet est compatible avec les orientations du SCoT PETR Pays Loire Beauce approuvé le 12 juillet 2023 et les orientations du PADD du PLUi-H actuel de la Beauce Loirétaine

Le projet participe au dynamisme des activités présentes sur le territoire en accord avec les objectifs du PADD, puisqu'il permet de développer un des pôles d'emplois et d'activités structurant du territoire reconnu dans le SCoT et dans le PLUi-H constitué par Gidy/Chevilly et Cercottes.

Le projet est compatible avec les orientations du PADD à savoir : « Inscrire la Beauce Loirétaine dans un développement économique dynamique qui repose sur les particularités de « territoire carrefour » et plus particulièrement :

« Conforter le développement des activités

porteuses, créatrice d'emplois et de valeur ajoutée (cosmétique/ pharmaceutiques, agroalimentaire, logistique, activités militaires, activités tertiaires), d'échelle et de rayonnement intercommunal afin de pouvoir répondre aux besoins actuels ou futurs d'implantation d'entreprises. Le développement du groupe Servier en France et sur le territoire répond pleinement à cette orientation générale.

Il ne remet pas non plus en question les orientations sur la protection des espaces boisés du fait des efforts de préservation de la forêt au Sud du projet. Les continuités écologiques inscrits dans le SCoT et dans le PLUi-H sont maintenus. Il respecte également les dispositions du SCoT sur les conditions de construction de nouvelles infrastructures sur les zones couvertes par une Trame Verte :

- Impact évité sur les milieux sensibles, l'étude faune/flore réalisé sur quatre saisons dont la période printemps/été la plus favorable a montré que le site ne présentait pas de milieux sensibles significatifs,

- Réduction des effets de l'aménagement sur les milieux, le projet initial scénario 1 était situé en prolongation du bâtiment UAC et avait des impacts plus importants en termes d'implantation par rapport au boisement Sud, le second projet scénario 2 prévoyait une implantation de bâtiment tourné à 90° par rapport à l'intention initial et une surface déboisée de 8 000 m<sup>2</sup> environ.

Le projet final validé scénario 3 conserve la même implantation avec un bâtiment perpendiculaire au bâtiment UAC existant mais avec une emprise au sol réduite de près de 2 000 m<sup>2</sup> afin de limiter au maximum le déboisement du secteur.

- Compensation des effets négatifs, un reboisement sur une surface équivalente est envisagé dans le même milieu et en continuité avec deux espaces boisés existant sans prélèvement sur le milieu agricole. La compensation permettra de pérenniser et relier ces espaces boisés et ainsi améliorer les continuités écologiques.

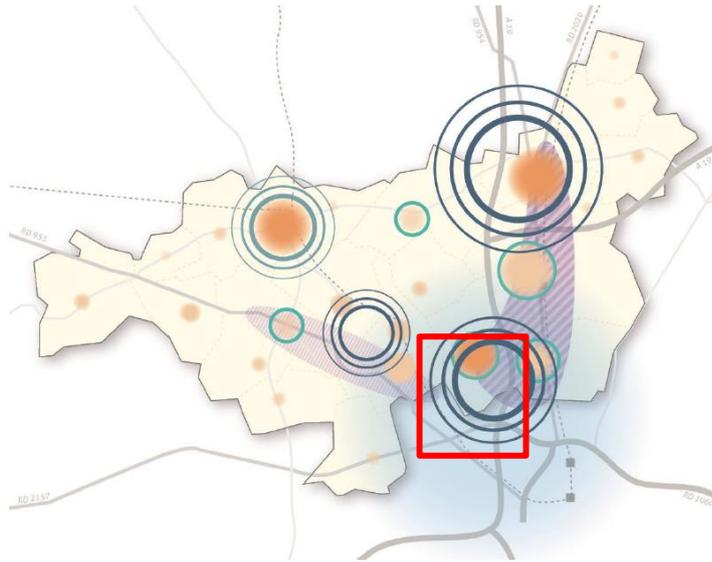
### Extraits du PADD du PLUi-H

Conforter la complémentarité des communes afin que chacune participe à l'aménagement d'un territoire vivant, accessible et connecté

Cancilier les enjeux de développement (activité, habitat, équipement) avec les réalités du territoire (socle agricole fort, pluralité des bourgs et villages, réseaux de transport, risques et nuisances...)

Organiser le développement de la Beauce Loirétaine en fonction des dynamiques du territoire et des influences extérieures

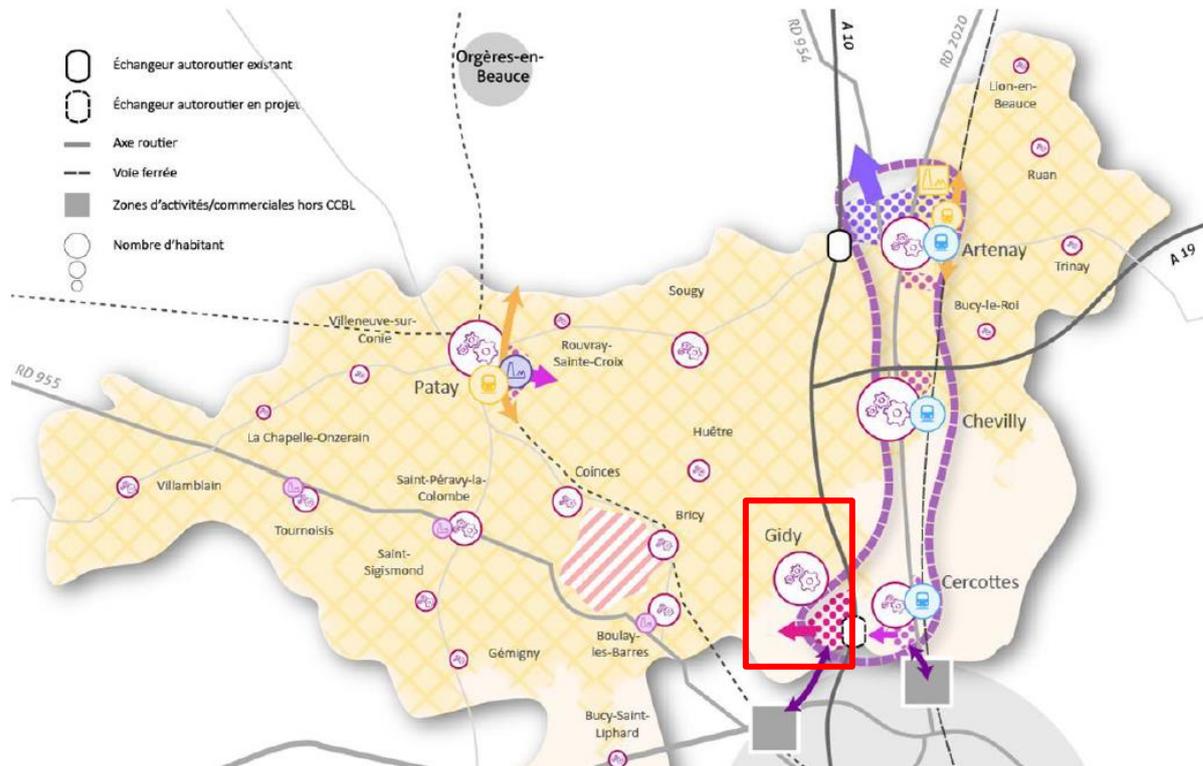
- Pôle d'emplois et d'activités structurant à développer
- Pôle d'emploi et d'activités structurant à redynamiser
- Pôle «relais» (commerces et services de proximité...) à fortifier
- Pôle de vie (habitat, équipement, service...) structurant à conforter
- Pôle de vie de proximité (habitat, équipement...) à conforter (ronds proportionnels en fonction de la population communale)
- Dynamique nord-sud structurante (RD 2020, la voie ferrée Orléans-Paris, A 10 et A 19)
- Dynamique est-ouest structurante (RD 955, proximité d'Orléans Métropole)
- Influence d'Orléans Métropole (pôles d'emploi d'Orléans, Saran et Ormes...)



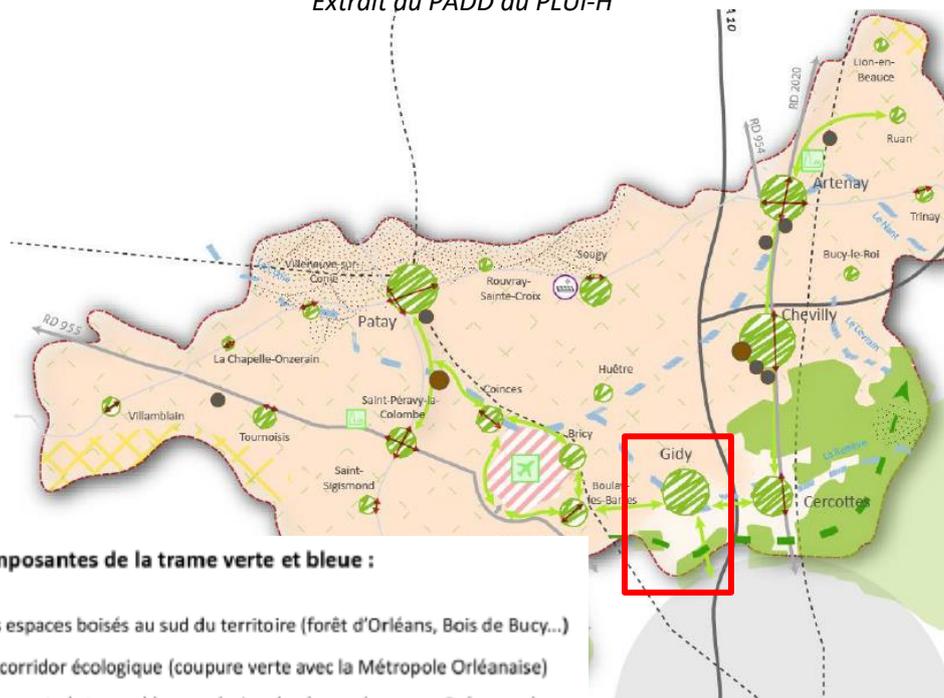
### Extraits du PADD du PLUi-H

**Inscrire la Beauce Loirétaine dans un développement économique dynamique qui repose sur les particularités de « territoire carrefour » :**

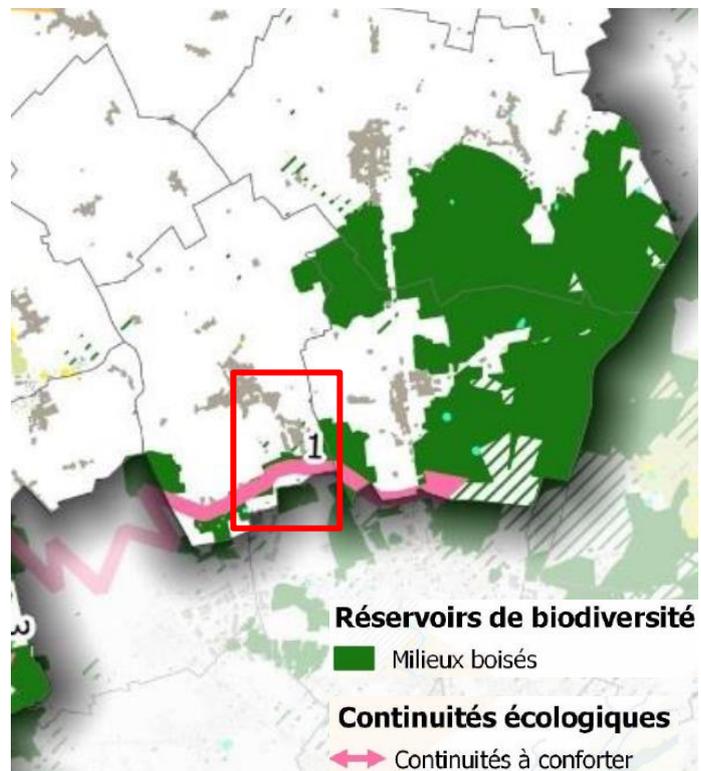
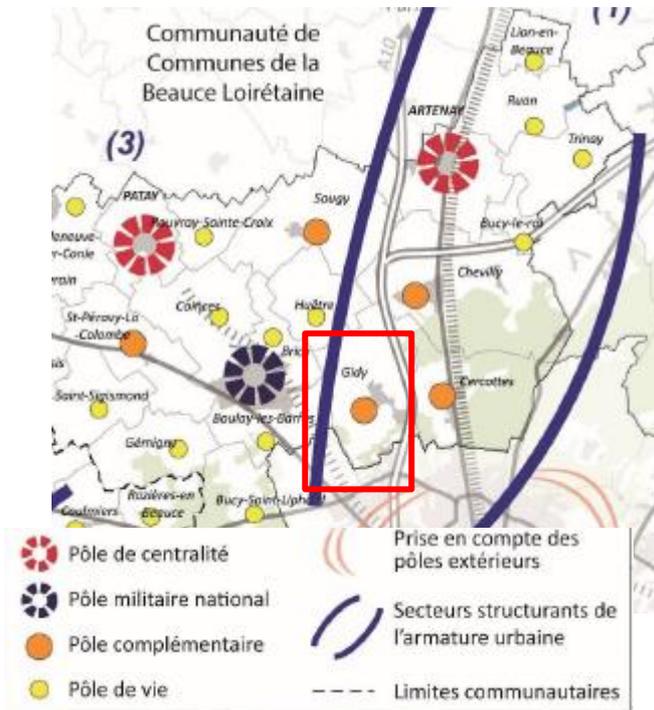
- Conforter le développement des activités porteuses, créatrice d'emplois et de valeur ajoutée (cosmétique/pharmaceutique, agro-alimentaire, logistique, activités militaires, activités tertiaires, ...), d'échelle et de rayonnement intercommunal afin de pouvoir répondre aux besoins actuels ou futurs d'implantation d'entreprises
- Rendre possible l'extension potentielle des principales zones d'activités du territoire
- S'appuyer sur l'axe Nord-Sud de la RD 2020 et de l'A 10 (ainsi que l'échangeur avec l'A19) pour valoriser économiquement l'ensemble du territoire de la Beauce Loirétaine



Extrait du PADD du PLUi-H



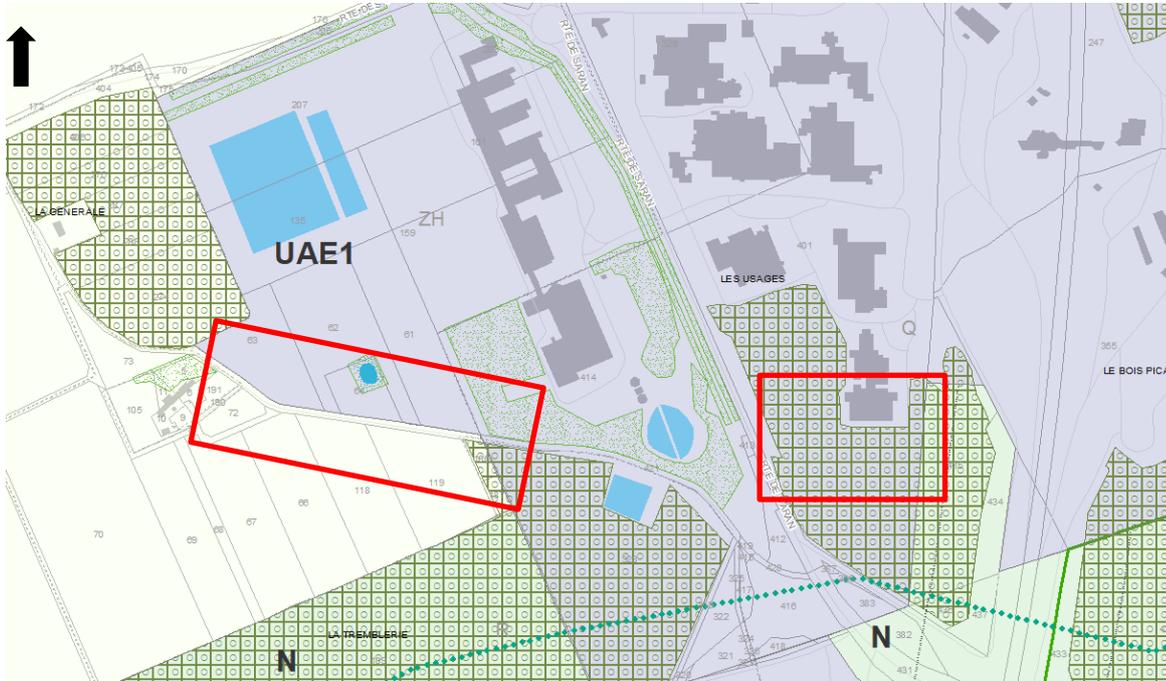
Extraits du DOO du SCOT



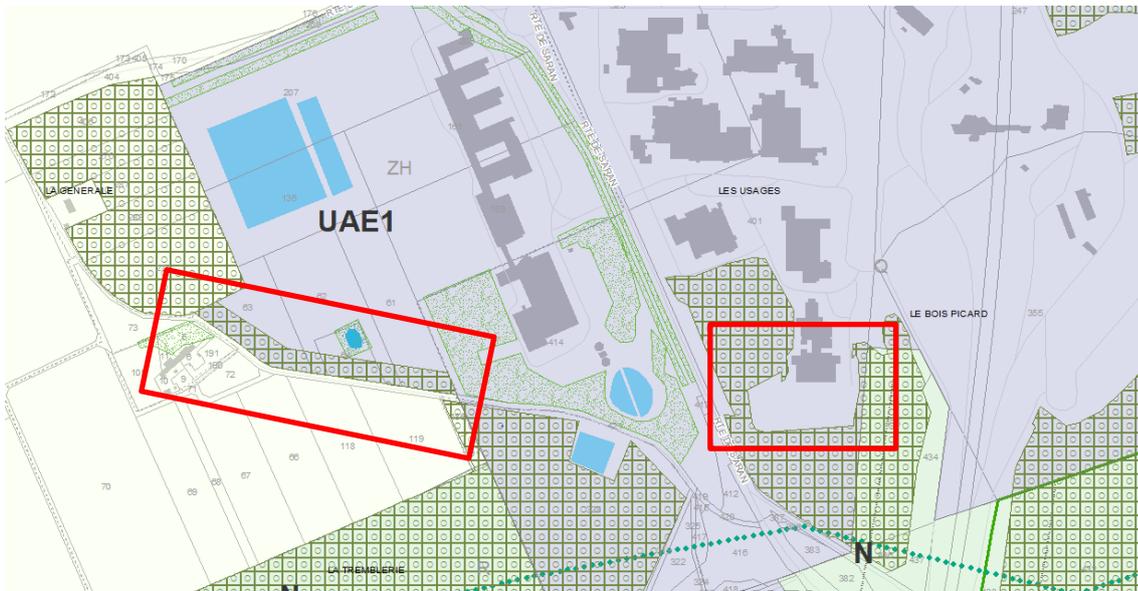
### 3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

#### Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage PLUi-H en vigueur



Extrait du plan de zonage mise en compatibilité – suppression d'une partie d'un espace boisé classé sur une emprise de 6 500 m<sup>2</sup>, soit une réduction de 12 % de la surface totale de l'EBC et inscription d'un EBC sur une surface de 7 500 m<sup>2</sup>.



#### Justification :

La modification de zonage ci-dessus a pour objet de redéfinir la zone inscrite comme un espace boisé classé situé en zone UAE1 sur la parcelle Q 401 en supprimant une partie de la zone au Sud du bâtiment concerné par le projet. Il est proposé en compensation de cette suppression de classer une surface de 7 500 m<sup>2</sup> sur la partie « Plaine » en EBC sur les parcelles Z61, Z62, Z63 et Z64 appartenant au groupe Servier en continuité de deux espaces boisés classés existants. Cette modification permet d'autoriser la réalisation du projet d'extension du site du groupe Servier