M. et Mme COURAL
85 rue René Barjavel
26750 GENISSIEUX

A Génissieux, le 15 octobre 2026

à Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie de Génissieux
Service des majeurs protégés
8 allée Baratin
93340 LE RAINCY

Objet : Enquête publique portant sur le projet d'une serre photovoltaïque

Références : a) Arrêté n°2026-086 de la commune de Génissieux du 06/08/2026

b) Dossier d'enquête publique

Pièces jointes : Une annexe

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous avons l'honneur de vous transmettre nos remarques et nous interrogations dans le cadre de l'instruction de l'enquête publique et vous demandons de bien vouloir les prendre en compte, notamment pour la soutenabilité du projet dans le temps. Nous ne disposons, en effet, d'aucune information sur la balance des risques entre la société Urbasolar et l'exploitant M. Patel.

Pour ce qui concerne la compatibilité du projet avec le PLU (approuvé le 29 mars 2018, modifié le 19 mai 2022), son PADD et le SCoT du Grand Rovaltain, les pièces du dossier d'enquête font apparaître des contraintes et des limites auxquelles le mémoire en réponse du demandeur ne répond pas.

Nous ne contestons pas l'intérêt des énergies renouvelables, même si celles-ci ne sont pas pilotables et sont fortement subventionnées ni celui d'une agriculture sous abri. Nous demandons que la conformité du projet à la règle locale soit démontrée, ce que le dossier ne fait pas à ce jour et nous demandons une meilleure intégration dans le site notamment du fait de la hauteur des serres.

De nombreuses incohérences demeurent entre les données du projet et les avis rendus par les services de l'Etat et les différents intervenants (syndicats, etc.). Il conviendrait qu'un dossier plus cohérent et plus précis sur plusieurs points soit produit par le demandeur.

En espérant avoir été aussi complets et précis que possible dans un dossier éminemment complexe, nous vous prions, Monsieur le Commissaire enquêteur, de bien vouloir agréer l'expression de notre considération distinguée.



ANNEXE A LA LETTRE DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SERRE PHOTOVOLTAÏQUE

I. SOUTENABILITE DU PROJET

1. Limites de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur l'intérêt général du projet et ses impacts (environnement, paysage, activité agricole, sécurité). Les contrats privés entre M. Patel et la société Urbasolar (ou d'autres prestataires) échappent donc à son périmètre.

Le permis de construire est délivré « sous réserve du droit des tiers » et l'administration n'examine pas la validité ni l'équilibre des contrats entre parties. Le commissaire enquêteur ne peut donc pas imposer la communication du bail ou du contrat de prêt.

Je souhaite néanmoins attirer l'attention du commissaire enquêteur sur les points suivants pour lesquels des précisions devraient être apportées, selon notre analyse, dans le cadre de l'instruction :

- **La viabilité agricole du projet.** C'est le cœur du régime de l'agrivoltaïsme (loi APER de 2023 et décret d'application de 2024) : service rendu à la production agricole, absence d'atteinte substantielle, réversibilité. Qui supporte le risque si la production agricole sous serre est insuffisante ? Les précisions apportées ne sont pas convaincantes notamment nt du fait de l'évolution du contexte générale mentionnée ci-dessous ;
- **Le démantèlement et la remise en état.** Une obligation mentionnée sans garantie financière (cautionnement, consignation, garantie bancaire) est fragile. Il convient selon moi de demander son montant, sa forme, son bénéficiaire et son actualisation sur 30 ans.
- **La solidité de l'opérateur.** Quelle entité signera et exploitera (URBASOLAR SAS ou une société de projet dédiée) ? Avec quel capital ? Y a-t-il une garantie de la maison-mère (Axpo) ? Que se passe-t-il en cas de cession du projet ?
- **La soutenabilité du projet** (business plan avec les hypothèses retenues) ;
- **Les assurances** : dommages à l'ouvrage, responsabilité civile, tempête, grêle, incendie.

2. Les acteurs

<u>Le porteur de projet</u>

Sébastien PATEL est un entrepreneur individuel dont l'activité déclarée (code NAF/APE) est « 0111Z - Culture de céréales (à l'exception du riz), de légumineuses et de graines oléagineuses » ce qui ne correspond pas au code « 0113Z - Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules » ; toutefois, il déclare 50% en cultures maraichères.

En tant qu'entrepreneur individuel, il conviendrait de s'assurer qu'il dispose de conseils indépendants dans le cadre de ce projet face à un partenaire qui pourrait rechercher une maximisation des profits au détriment des intérêts du cultivateur / agriculteur. En cas de défaillance de la société (société de projet dédiée ou Urbasolar), le financement de certaines obligations pourrait revenir à la collectivité publique faute de capacité de l'exploitant (mise en sécurité des infrastructures abandonnées ou démantèlement des panneaux photovoltaïques par exemple).

Le financeur et le constructeur

Le projet est financé par la société Urbasolar, SAS au capital de 23 902 217 € dont le siège social est à Montpellier filiale à 100% du groupe suisse Axso depuis 2019. Cette société revendra l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques installés. L'activité déclarée de cette société est la conception, l'étude du financement, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la mise en service et la maintenance de toute installation de production ou distribution d'énergie.

Urbasolar paraît être une entreprise de taille importante, mais ses comptes publiés montrent une rentabilité fragile et une forte volatilité. Les éléments disponibles ne suffisent pas, à eux seuls, pour conclure qu'elle est menacée à court terme : il faudrait notamment examiner sa trésorerie, son endettement, ses échéances et le soutien éventuel de son groupe.

Pour l'exercice clos le **30 juin 2025**, les données recueillies indiquent :

- Chiffre d'affaires : environ 319,0 millions d'euros ;
- Résultat net : une perte d'environ 4,68 millions d'euros ;
- Rentabilité commerciale : environ –1,47 %.

Cela traduit une activité de grande ampleur qui n'a toutefois pas dégagé de bénéfice net sur cet exercice.

Bien que l'entreprise Urbasolar conserve un chiffre d'affaires élevé, est immatriculée depuis 2006 et fait partie du groupe suisse Axpo, le résultat net reste négatif en 2025, et les pertes rapportées pour l'exercice précédent étaient beaucoup plus importantes.

Par conséquent, le diagnostic est nuancé : activité importante et amélioration apparente en 2025, mais rentabilité encore insuffisante et historique récent de fortes pertes. Sa viabilité financière serait donc à surveiller et **le risque financier est jugé élevé**.

3. Evolution récente du contexte

La culture bio

En 2025, la culture biologique représente en France **10,04 %** de la surface totale en France, une évolution de **-0,11** point par rapport à 2024. En 2026, cette tendance à la baisse des volumes et des surfaces se poursuit en 2026 notamment du fait du coût supérieur de production des cultures maraichères et céréalières et de la baisse de consommation de ces produits.

Dans les documents de l'enquête publique, les hypothèses retenues sont très favorables au projet.

Evolution des tarifs de rachat de l'électricité

Depuis 2018, les tarifs de rachat ont connu une baisse trimestrielle moyenne de 1,2%. En 2025, les tarifs pour les installations 36 à 100 kWc s'élèvent, par exemple, à 10,81 c€/kWh. Cette baisse progressive s'explique par plusieurs facteurs, dont l'augmentation du nombre d'installations et l'évolution des coûts de production. Il est donc évident que cette tendance se poursuivra dans les années à venir

En 2025, les tarifs de rachat de l'**électricité photovoltaïque** connaissent des ajustements majeurs (décret n°2025-498). Ces changements reflètent les évolutions du marché et les nouvelles régulations en vigueur et ont obligé les porteurs de projets à redéfinir leurs stratégies d'investissement. Les contrats doivent en tenir compte. Compte tenu des documents disponibles, cette vérification n'est pas possible.

Evolution des conditions de financement des projets

Compte tenu du contexte macro-économique mondial, les conditions de financement se sont dégradées rapidement depuis quelques mois notamment les taux. Or, la demande de PC date de février 2026. Il conviendrait donc d'obtenir des garanties sur le financement auprès des financeurs.

II. LA NECESSITE ET LE MANQUE DE COHERENCE DU PROJET AGRICOLE

1. La conformité aux règlements

Le règlement de la zone A n'admet que les constructions « nécessaires à l'exploitation agricole », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et exige que l'emplacement minimise la consommation de foncier agricole. Compte tenu des objectifs de la loi ZAN, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols rendus nécessaires par le projet apparaissent importantes d'autant que le projet pourrait être vu comme un projet à dominante énergétique dans une zone réservée aux « constructions nécessaires à l'exploitation agricoles ».

En effet, la puissance est de 5,6 MWc, pour environ 8 644 MWh par an. La marge brute agricole annoncée est d'environ 94 700 € par an. Chaque tranche de 10 € par MWh de prix de vente représente environ 86 000 € par an, soit un ordre de grandeur proche de cette marge. Le dossier ne permet pas de situer le revenu électrique. De surcroit, dans le formulaire DDT 26 joint au permis, la question « quel pourcentage de revenu attendez-vous de cette activité ? » n'est pas renseignée ce qui pourrait laisser penser que le projet est avant tout à dominante énergétique.

Dans son avis, la CDPENAF conclut à la nécessité du projet pour l'exploitation, en retenant la protection contre les aléas, l'adaptation des sols et un suivi cultural sur 20 ans. Ces motifs portent seulement sur l'intérêt agronomique d'une serre. Ils ne se prononcent ni sur la proportion entre 4,85 ha de serres adossées à 5,6 MWc et les besoins de l'exploitation, ni sur la compatibilité avec le PADD et le SCoT.

En dépit du caractère privé des liens entre M. Patel et la société Urbasolar, il conviendrait par conséquent que le porteur de projet produise le bail à construction, le prêt à usage, les revenus prévisionnels agricoles et électriques, ainsi que les garanties de maintien de l'activité agricole pendant toute la durée d'exploitation.

2. Quelques Incohérences du dossier : données du projet et avis rendus

Le dossier présente plusieurs données qui ne concordent pas, ce qui empêche de vérifier le projet agricole sur lequel repose la nécessité invoquée :

- **Nature de l'exploitation.** L'attestation MSA de 2024 indique une activité principale de céréales, avec environ 94 ha dont 19 ha de cultures spécialisées. La notice décrit un maraîchage sur environ 50 ha et comme activité dominante.
- **Surfaces.** La notice évoque 45 000 m² de cultures, alors que l'emprise au sol créée déclarée au CERFA est de 48 510,5 m² sur une parcelle de 90 526 m², soit près de 54 % de la parcelle.
- **Parcelle actuelle.** Selon la MRAe, elle est cultivée en céréales (7,20 ha) et, pour 1,74 ha, en maraîchage. La MRAe relève aussi que la surface totale cultivée de l'exploitation reste identique : il s'agit d'une conversion sous abri, non d'une extension des surfaces.
- **Serres existantes.** Le projet est présenté tantôt comme une augmentation des surfaces sous abri, tantôt comme le remplacement partiel des serres tunnels existantes.
- **Durées.** Le suivi cultural est prévu sur 20 ans, alors que le bail à construction et l'exploitation sont eux de 30 ans.
- **PADD.** Le PADD de Génissieux demande de protéger prioritairement les espaces de plaine irrigués, de préserver les vastes unités foncières, de maintenir une coupure verte entre Génissieux et Mours, et de veiller à l'intégration des constructions (hauteurs, volumes) et aux haies dans l'espace agricole.

- **Nature de la parcelle.** Elle est irriguée (borne d'irrigation sur site, réseau du Syndicat d'irrigation drômois) et exploitée en agriculture biologique selon la MRAe. Le DOO du SCoT de 2016 range les terres irriguées et les terres converties durablement au bio parmi les espaces agricoles stratégiques. Il proscrit en outre les « hangars de complaisance » dont l'intérêt pour l'agriculture n'est pas avéré. Son interdiction des installations solaires au sol sur ces terres ne vise pas littéralement un projet à panneaux en toiture, mais elle éclaire l'esprit du texte.

- **Avis du syndicat du SCoT.** Le bureau syndical a rendu le 11 septembre 2026 un avis défavorable par 14 voix sur 14. Il retient que le projet est situé sur un corridor vert d'intérêt supra-communal (point 2.2.2 du DOO) et qu'il impacte la fenêtre paysagère entre Mours-Saint-Eusèbe et Génissieux (point 2.6.5). Le point 2.2.2 pose l'inconstructibilité comme principe de base de ces corridors, et prévoit que, entre deux espaces bâtis, leur largeur correspond à l'espace compris entre les fronts bâtis. Cet avis rejoint l'orientation de coupure verte du PADD communal.

- **Analyse du SCoT par l'étude d'impact.** Le chapitre 8.2 de l'étude d'impact reprend les orientations générales du PADD du SCoT et conclut à la compatibilité, sans examiner les prescriptions du DOO. L'étude cite par ailleurs un « SCoT de la plaine de Valence » comme source de son contexte paysager. La MRAe mentionne un SCoT approuvé le 18 décembre 2024, alors que l'étude retient celui de 2016 : le document applicable doit être clarifié.

- **Consommation de foncier.** La notice indique que la serre n'artificialise pas le sol et l'étude d'impact parle de consommation limitée. La MRAe retient pourtant une imperméabilisation de 5,1 ha sur une emprise réelle de 9,04 ha.

- **Paysage.** Les deux serres mesurent environ 313 et 317 m de long sur 77 m de large et environ 7 m de haut. La MRAe relève un impact brut fort depuis les habitations situées dès 60 m, la RD 608 et la RD 52, l'absence de photomontage hivernal et un impact résiduel jugé sous-évalué. Le règlement rappelle l'applicabilité de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère des lieux avoisinants et aux paysages).

Il conviendrait donc que le commissaire enquêteur puisse faire produire par le porteur du projet un document permettant de réconcilier toutes ces données différentes les unes des autres. Il conviendrait également de :

- lui demander d'analyser les prescriptions du DOO (corridor, paysage, espaces agricoles stratégiques) et de préciser le SCoT applicable ;

- lui demander de justifier le choix de l'emplacement et de l'emprise (variantes, réduction de l'emprise) au regard de l'obligation de minimiser la consommation de foncier agricole ;

- tenir compte de l'avis du syndicat du SCoT dans ses conclusions, et d'émettre un avis défavorable ou, à défaut, un avis assorti de réserves sur ces points.

3. La problématique de l'eau d'irrigation

Il pourrait y avoir des ambiguïtés quant à la provenance de l'eau.

- **Le** bilan hydrique aboutit à un besoin net supérieur de 33 mm par hectare et par an sous serre (852 – 1 219 + 400). L'étude d'impact, d'après la MRAe, annonce au contraire une réduction d'environ 20 % des besoins. Qui a raison d'autant que le SCoT indique ne pas pouvoir fournir les quantités demandées ?

- **Syndicat des eaux de l'Herbasse (4 août 2026).** Avis défavorable : le syndicat ne dispose pas des capacités suffisantes pour alimenter une exploitation maraîchère. Le dossier indique que la serre ne sera pas raccordée à l'eau potable, ce qui doit être explicité pour lever toute ambiguïté.

- **Besoins en irrigation.** Le besoin annoncé est de 852 mm par hectare et par an, soit environ 38 000 m³ par an pour 4,5 ha cultivés (calcul personnel sur les données de la notice). Le droit de pompage du forage est de 18 400 m³ par an, et le réseau du Syndicat d'irrigation drômois n'alimente l'exploitation que d'avril à octobre, avec des filtres à sable prévus. Aucun avis ne confirme la capacité de couvrir le besoin annuel. L'étude d'impact situe les forages recensés à 400-450 m du site, alors que la MRAe mentionne des forages sur le site : leur localisation et le titre de prélèvement doivent être produits.

- **Syndicat d'irrigation drômois (13 mars 2026).** Une canalisation d'irrigation grève la parcelle WD 1, et une déclaration de projet de travaux est imposée. Le dossier doit montrer l'implantation de cette canalisation par rapport aux serres.

- **Valence Romans Agglo (15 juillet 2026).** Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur la parcelle, sans rejet sur la voirie ni dans l'assainissement. Le projet est susceptible d'être soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau (surface supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha). Il convient de joindre à l'enquête le dossier loi sur l'eau et de justifier le dimensionnement du bassin de 4 700 m³.

Il apparait nécessaire de clarifier ces points spécifiques à l'irrigation.

III. POINTS D'ATTENTION SUR LES MONTAGES DECRITS

1. Les liens juridiques et financiers entre l'exploitant et la société Urbasolar

Le prêt à usage de la serre. Un prêt à usage (commodat) est gratuit par nature (art. 1875 du Code civil). Si l'exploitant doit payer, il y a un risque de requalification, par exemple en bail, voire en bail rural avec son statut d'ordre public. À l'inverse, un véritable commodat est précaire et fait peser sur l'emprunteur des obligations de garde, d'entretien et de responsabilité. L'exploitant pourrait donc supporter les risques sur un bâtiment qui ne lui appartient pas.

Le bail de construction (art. L.251-1 et suivants du CCH). Le preneur est propriétaire des constructions pendant le bail, qui doit être notarié et publié. En principe, les constructions reviennent au bailleur en fin de bail, sauf clause contraire. Le démantèlement obligatoire est donc un point à sécuriser expressément. Le preneur peut aussi hypothéquer son droit, et les banques qui financent ont en général des droits de substitution qui peuvent affecter le propriétaire.

Il conviendrait donc de faire préciser ces points par le porteur de projet.

2. Recours en cas de défaillance de la société

Ces recours sont d'autant plus nécessaires que la société Urbasolar, bien qu'ancienne et disposant de fonds propres importants, est jugée aujourd'hui à risques comme évoqué précédemment.

<u>Pour l'exploitant et propriétaire</u>

- Il peut agir en résiliation du bail ou en dommages et intérêts, mais en cas de redressement ou de liquidation judiciaire, il devient simple créancier. Il doit déclarer sa créance au mandataire dans un délai court (en général deux mois après publication au BODACC), et sera probablement mal placé dans le rang des créanciers.

- La liquidation peut laisser sur son terrain une installation inexploitée, que le bailleur récupère sans opérateur et avec les coûts de démantèlement. Il peut aussi être recherché comme détenteur de déchets (panneaux, onduleurs) si l'opérateur a disparu.

- Si le contrat est conclu avec une société de projet à capital minimal (sujet évoqué précédemment), seule une garantie de la maison-mère (Urbasolar), une caution ou une garantie à première demande offre une protection réelle. C'est la principale négociation à mener, ainsi que la clause de sortie.

Pour la puissance publique

- Elle peut contrôler la conformité du permis (mise en demeure, astreinte, sanctions du Code de l'urbanisme) et, pour l'agrivoltaïsme, mettre en demeure l'exploitant, voire suspendre ou retirer le bénéfice du soutien public en cas de non-respect des conditions. Mais ces leviers sont peu efficaces contre une société insolvable.
- La commune ou l'État peuvent faire exécuter des travaux d'office, mais à leurs frais, avec une créance sur un débiteur défaillant. D'où l'intérêt d'une garantie financière préalable.

Il apparait donc essentiel que la garantie financière de démantèlement soit exigée pour ce type de projet.