

Le guide de la constructibilité en zone agricole



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'alimentation
de l'agriculture et de la forêt**

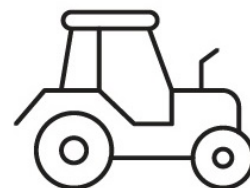
**Direction de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

La préservation du foncier agricole constitue une préoccupation majeure et figure au rang des priorités des pouvoirs publics et du monde agricole.

Avant propos des signataires

Les terres agricoles de La Réunion sont soumises à une pression foncière extrêmement forte du fait de la nécessité de construction dans un territoire à la dynamique démographique élevée et aux besoins de développement de son tissu économique. D'après le recensement agricole de 2020, la surface agricole utilisée a diminué de 10 % en 10 ans et atteint désormais 37 500 hectares alors que l'ambition pour l'île est de reconquérir 5 000 ha supplémentaires à l'horizon 2030, pour répondre aux objectifs de souveraineté alimentaire et de production sucrière.

L'avis conforme de la CDPENAF (dont le descriptif et fonctionnement sont disponibles sur l'internet de la DAAF) est essentiel pour sécuriser au mieux le foncier agricole dans un contexte insulaire de très forte pression foncière. Cette commission a prouvé, depuis son instauration, l'effet positif de son action sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Pourquoi ce guide ?

Ce guide de la constructibilité de la zone agricole définit le cadre réglementaire des possibilités de construction et formalise les critères d'appréciation par la Commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du caractère de nécessité et de proportionnalité des installations envisagées sur la sole agricole.

Les membres de la commission étudient les projets d'aménagement au regard des éléments des dossiers transmis, au cas par cas, dans un souci constant de préserver le foncier destiné à la production agricole en tenant compte de la souveraineté alimentaire de l'île.



Quel projet est soumis à l'avis de la CDPENAF ?

Tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager et permis de démolir) situé en zone agricole, naturelle ou forestière doit faire l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Quels documents sont à fournir ? (voir fiche en téléchargement sur l'internet de la DAAF)

Afin d'éclairer ses avis, la CDPENAF de la Réunion a mis au point un **formulaire de synthèse** pour les projets de construction agricole qui permet de détailler le projet porté par le pétitionnaire (formulaire en ligne sur l'internet de la DAAF).

Des documents justificatifs peuvent également être fournis avec la fiche pour apporter des informations complémentaires.

Cette fiche permet de mieux comprendre la situation de l'exploitation et les motivations du projet. Elle sert à démontrer le besoin de la future construction pour l'exploitation agricole. Elle constitue un relais essentiel pour comprendre la situation de l'activité et reconnaître la place du projet dans la poursuite ou le développement de cette dernière. Il est important d'être précis, exhaustif et sincère dans les informations fournies.

De manière générale, **les documents attendus en plus de la fiche de synthèse sont l'autorisation d'exploiter, le relevé d'exploitation, l'attestation CGSS et une preuve de légalité du bâti lorsque le projet concerne un bâtiment existant.**

Selon les types de projets (construction de bâtiment d'élevage, de hangar etc...) des documents détaillant le projet agricole dans son ensemble sont les bienvenus (une approche globale d'exploitation agricole (AGEA) si elle existe, des attestations de commercialisation de la production agricole, des preuves d'acquisition du matériel à stocker sous un hangar, copies de cartes grises pour les véhicules,...).

Pour les projets agrivoltaïques, des éléments complémentaires doivent être fournis conformément aux exigences de la réglementation spécifique (voir p 30).

Pour les projets agrotouristiques, certains éléments peuvent être attendus pour vérifier la cohérence et pérennité du projet comme une étude technico-économique (étude de marché), une attestation d'accompagnement par une structure professionnelle de l'agrotourisme...

Où déposer ma demande ?

Le dépôt d'un dossier se fait au service urbanisme de sa commune.

Contacts et renseignements



*Pour tout renseignement sur le dépôt de dossier contacter le service urbanisme de ma commune.
Pour tout renseignement concernant l'élaboration du dossier, contacter la Chambre d'Agriculture.
Pour tout renseignement concernant l'agrivoltaïsme, contacter la DEAL.*

TABLE DES MATIÈRES

Le guide de
la constructibilité
en zone agricole

PARTIE 1 : LES PRINCIPES DE LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE AGRICOLE DANS LES PLU

PARTIE 2 : LES 4 CRITÈRES INDISPENSABLES ET CUMULATIFS D'APPRECIATION DE LA NECESSITÉ AGRICOLE

L'existence d'une activité agricole	p. 12
Le caractère professionnel de l'activité	p. 15
La nécessité du bâtiment dans le système d'exploitation	p. 17
La nécessité de l'emplacement envisagé pour le système d'exploitation	p. 18

PARTIE 3 : LES CONSTRUCTIONS LES PLUS COURANTES EN ZONE AGRICOLE

Les bâtiments de stockage	p. 22
Le logement de l'exploitant agricole et des salariés	p. 23
Les bâtiments d'élevage	p. 27
La diversification de l'activité agricole : les gîtes ruraux, chambres d'hôtes	p. 28
L'agrivoltaïsme	p. 30
Les bâtiments d'exploitation forestière	p. 32

ANNEXES

Définitions de quelques notions	p. 35
Lexique des principaux signes	p. 38
Documents complémentaires (à disposition sur l'internet DAAF)	p. 39

1 Les principes de la constructibilité en zone agricole dans les PLU

Ce que dit la réglementation

PRINCIPES

Au règlement d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, le code de l'urbanisme définit la zone agricole, dite " zone A ", «comme les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

a) Un principe général : l'inconstructibilité des zones agricoles

Le principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles et naturelles est affirmé depuis plus de 20 ans en réponse d'une part aux enjeux environnementaux, économiques et paysagers, et d'autre part à la tendance généralisée au mitage du territoire. Il répond aux objectifs de préservation des terres et de maintien de l'activité agricole, de préservation des paysages et des milieux naturels, de lutte contre le mitage, d'évolution des exploitations agricoles.

Ce principe repose sur le cadre juridique fixé par l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, qui impose des restrictions strictes à l'urbanisation des zones agricoles (zones A) définies par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

La possibilité de définir des exceptions a connu des changements au fil des évolutions législatives.

b) Par dérogation, les constructions autorisées en zone agricole

Par exception au principe d'inconstructibilité, peuvent être autorisées en zone agricole, les constructions et ou installations suivantes :

- nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou aux cultures marines (1) ;
- nécessaires à des équipements collectifs (2) ;
- les changements de destination des constructions existantes (en communes littorales cette possibilité est encadrée strictement par l'article L121-12-2 du code de l'urbanisme) ;
- des constructions au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée : les STECAL (sauf en communes littorales) ;
- l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants ou la création d'annexes à ces derniers sous réserve de la démonstration de la légalité du bâti ;

- nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (1 et 3) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux carrières (article R 151-34 du CU).

Ces possibilités sont offertes sous réserves que ces constructions ou installations « ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Il est important de souligner que le règlement d'urbanisme des PLU n'est pas obligé de reprendre systématiquement l'ensemble de ces dérogations. Ainsi, sous réserve de bien les justifier, il peut fixer des règles de constructibilité plus strictes, voire interdire toute construction sans dérogation, y compris pour les constructions et installations à caractères agricoles notamment pour préserver la valeur agronomique ou le caractère paysager d'un espace ou bien ci celui-ci est affecté par un risque.

Cet approfondissement permet généralement de distinguer deux grands types de secteurs A :

- les secteurs à protéger strictement ;
- ceux où certaines constructions, autres extensions et changements de destination peuvent être autorisés en restant dans le cadre des possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

Enfin, les possibilités de déroger au principe d'inconstructibilité en zone agricole sont plus limitées pour les communes soumises aux dispositions de la loi littoral. Ainsi, pour ces communes, il est indispensable d'analyser systématiquement ces dérogations au regard des dispositions de la loi littoral. Pour ces questions se référer sur "Le guide d'application de la loi littoral à La Réunion" (<https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/guide-d-application-de-la-loi-littoral-a-la-a1146.html>), guide mis à jour en 2025.

c) Le cas particulier des STECAL

Pour les communes non soumises à la loi littoral à La Réunion (4) dans les zones A et N du PLU peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées (article L.151-13 du code de l'urbanisme) :

- 1** : Des constructions,
- 2** : Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- 3** : Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Afin d'éviter certaines dérives, il a donc été décidé de restreindre le recours aux STECAL en précisant qu'il doit rester exceptionnel.

Le terme exceptionnel s'appréciera différemment selon les caractéristiques du territoire ou à la nature du projet considéré. Il s'agit, pour la collectivité en charge du PLU, de justifier dans le rapport de présentation que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi.

Ainsi, la pertinence de créer des STECAL pour implanter un projet donné ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage. Autre exemple : la manière d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas aussi stricte dans le cas d'un besoin de constructibilité lié à des considérations de sécurité ou de risques que dans le cas d'un projet « classique ».

Les enjeux locaux en matière de protection des espaces naturels et agricoles sont également un élément à prendre en compte. L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones.

(1). Pour les communes littorales, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées (après accord Etat, CDNPS et CDPENAF) mais qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. Elles ne doivent pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

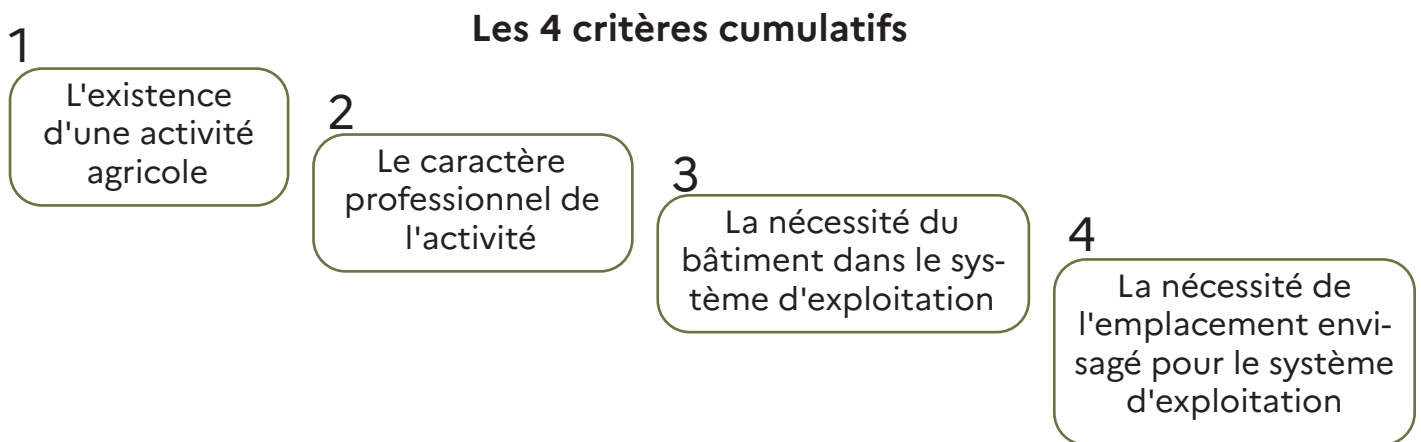
(2). L'article R.151-28 du code de l'urbanisme décline les "équipements d'intérêt collectif et services publics" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

(3). L'article L121-10 du code de l'urbanisme interdit le changement de destination des constructions agricoles et forestières.

(4). Le Tampon, Cilaos, Salazie, La Plaine des Palmistes, l'Entre-Deux.

2 Les critères indispensables et cumulatifs d'appréciation de la nécessité à l'exploitation agricole

Être agriculteur ne donne pas forcément le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole. Cette nécessité s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments du dossier transmis par le pétitionnaire. Il appartient au demandeur d'apporter les éléments justificatifs.



Ces critères, détaillés ci-après par une fiche spécifique, **ne préjugent pas du respect d'autres dispositions**, notamment :

- les règles du PLU et de l'ensemble des dispositions du code de l'urbanisme ;
- prise en compte des risques naturels (inondation, feux de forêts, mouvements de terrain...);
- disponibilité des réseaux (adduction eau potable, assainissement, voirie, défense incendie...);
- impact sur les milieux naturels, les paysages, le patrimoine architectural (art. R.111-21, R.111-15, etc.).

Faute de justification suffisante, la demande d'autorisation d'urbanisme doit être considérée comme incomplète. Un refus doit être opposé à toute demande dont les justifications n'apparaissent pas fondées, et notamment :

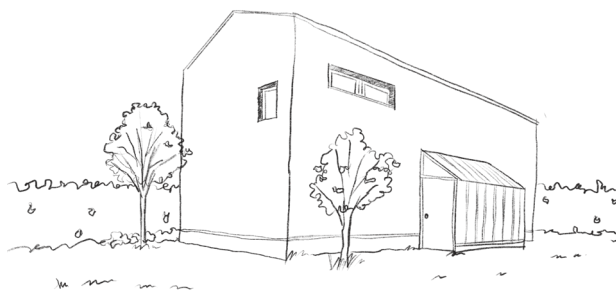
lorsque la construction ou installation par nature n'apparaît pas nécessaire à l'exploitation agricole,

lorsque la construction ou installation n'a pas de lien fonctionnel avec l'exploitation agricole et qu'en conséquence sa nécessité dans le fonctionnement de celle-ci ne peut être établie.

CRITÈRE 1. L'existence d'une activité agricole

L'activité agricole se définit par la maîtrise d'un cycle biologique. Sont également considérées comme agricoles les activités qui prolongent l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En effet, selon le code rural et de la pêche maritime, article L.311-1 : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités ainsi définies ont un caractère civil. »



Les activités agricoles, entraînant une affiliation au régime agricole pour les personnes non salariées qui les exercent, sont définies à l'article L.722-1 du code rural et de la pêche maritime. Dans le cadre d'une exploitation, il s'agit des activités agricoles par nature, des activités de prolongement, des activités d'accueil touristique ainsi que des activités connexes à l'agriculture.





Les activités agricoles reconnues

Les activités agricoles par nature, production animale ou végétale : viticulture, arboriculture, maraîchage, horticulture, apiculture, culture de céréales, élevage, élevage hors sol, ostréiculture, aquaculture...

Les activités agricoles par relation, activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation agricole et exercées par les agriculteurs eux-mêmes, à savoir :

a) prolongement de l'acte de production : transformation, conditionnement, commercialisation des produits, animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, vinification, jus, conserves...).

Vendre sur place ses produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles produits dans un autre lieu est commerciale ;

b) activités ayant pour support l'exploitation agricole : l' élevage, le débouillage, le dressage et l'entraînement des équidés, chenil avec reproduction classé (>10 chiens), agritourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole.



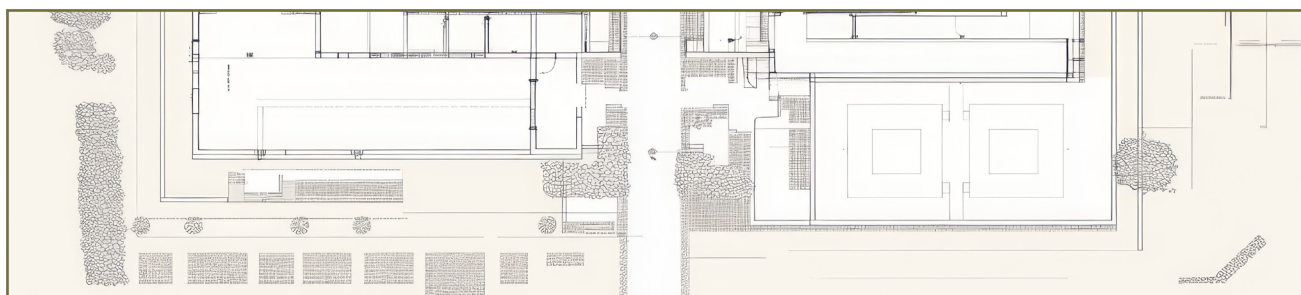
Les activités non agricoles

- Aménagement paysager
- Entretien de parcs et jardins
- Entreprise de travaux agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois
- Élagage
- Prise en pension «pure» de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou de spectacle
- Toute activité de prestation de service agricole
- ...

JUSTIFICATIFS

A fournir pour justifier d'une activité agricole (voir annexe VII)

- *Descriptif de l'activité indiquant la nature et la taille de l'exploitation, le nombre de bâtiments existants et leur utilisation actuelle ou future, les motivations du pétitionnaire ;*
- *Plan et/ou orthophotographie situant les terrains avec leur nature cadastrale, ainsi que les bâtiments existants et projetés avec leur qualité ;*
- *Si le pétitionnaire n'est pas le propriétaire des parcelles, copie du contrat d'affermage ;*
- *L'autorisation d'exploiter.*



CRITÈRE 2. Le caractère professionnel de l'activité

La notion d'agriculteur n'a pas de définition réglementaire. Toutefois, elle doit remplir au moins 2 conditions :

- l'activité n'est pas de loisir ;
- l'agriculteur exerce à titre principal ou secondaire.

Un agriculteur est une personne physique ou morale ayant une exploitation et exerçant une activité agricole. Dans le cas d'un demandeur sous forme sociétaire, c'est la société qui est considérée comme agriculteur.

Règles

Le demandeur peut ne pas être l'exploitant : le maître d'ouvrage peut louer en fermage à l'agriculteur exploitant.

Le code d'Activité Principale Exercée (APE) permet de connaître la nature agricole de l'activité principale de l'exploitant.

La jurisprudence, (CAA Marseille 23-09-04) précise qu'un agriculteur, corroboré par la Surface Minimale d'Installation (SMI), est en droit d'invoquer la nécessité agricole même s'il exerce son activité à temps partiel. En revanche, une personne affiliée à l'AMEXA mais ne possédant pas la SMI et ayant un emploi de gardien de péage ne peut être reconnue comme agriculteur (CAA Marseille 29-01-04).

Pour qu'une construction soit nécessaire à l'exploitation, son usage doit être pérenne. Si l'exploitation agricole n'est pas existante mais en projet, l'autorité compétente est légitime à examiner la viabilité économique du projet agricole (CAA Marseille, 13-11-03).



Sont possibles

- Exploitant agricole
- Personnes morales sous forme sociétaire



Sont exclues

- Les activités agricoles de loisir (ex. cheptel 20 chevaux...) cf. CAA Nancy 19-4-7.
- Les cotisants à titre solidaire si l'agriculture n'est pas leur activité principale.
- Les créations d'exploitation dont la viabilité n'est pas étayée.

JUSTIFICATIFS

A fournir pour justifier du caractère professionnel (voir annexe VII)

- *Attestation d'affiliation MSA à jour et précisant le statut d'exploitant,*
- *Diplôme ou attestation de formation professionnelle en lien avec l'activité,*
- *Certificat d'immatriculation INSEE ou extrait K-bis s'il s'agit d'une société, indiquant l'Activité Principale Exercée déclarative (code APE),*
- *Attestation de dotation jeune agriculteur (DJA) pour une activité agricole,*
- *Toute autre pièce utile justifiant du statut du demandeur.*



CRITÈRE 3. La nécessité du bâtiment dans le système de l'exploitation

Seules sont autorisées en zone agricole les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Il n'existe aucune définition réglementaire de la nécessité agricole. Elle se réfère aux besoins engendrés par les activités agricoles définies à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime. La nécessité s'apprécie, notamment au regard de la jurisprudence administrative.

La construction doit être en lien direct avec l'activité agricole. Au sens du code de l'urbanisme, les activités d'hébergement à caractère touristique (gîtes ruraux, campings à la ferme) ne sont pas considérées comme des activités nécessaires à l'exploitation. Y compris dans l'hypothèse où l'exploitant utilise les produits de la ferme (CE du 14 février 2007, commune de Montpay, n° 282398).

Selon le Conseil d'État, seul le lien

fonctionnel entre la construction projetée et l'exploitation agricole doit être pris en compte et non le critère de rentabilité économique de l'exploitation.

« Nécessaire à l'exploitation agricole » doit donc être compris comme « Nécessaire à l'exercice de l'activité agricole par nature » et non pas comme « Nécessaire à l'exploitation agricole en tant qu'unité économique ».

Cette nécessité doit être réelle : sans le bâtiment projeté, le système d'exploitation souffrirait d'un fonctionnement dégradé, voire serait mis en péril (en tant que système d'exploitation agricole, non en tant qu'unité économique). Ainsi, en cas de demande concomitante hangar + habitation, la notion de « nécessaire et directement lié à l'activité agricole » peut n'être retenue que pour le hangar. L'habitation peut être envisagée selon les critères définis page 23.

JUSTIFICATIFS

A fournir pour tout projet

- *Démontrer qu'un changement intervenu dans l'exploitation (notamment dans le cadre d'un projet agricole en diversification) rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.*
- *Prouver que l'exploitant ne dispose pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin: se référer au plan de composition de l'exploitation pour identifier l'ensemble des bâtiments utilisés par l'exploitation agricole, logements compris (propriété, location ou mise à disposition à titre gratuit).*

CRITÈRE 4. La nécessité de l'emplacement envisagé pour le système d'exploitation

L'emplacement défini doit être le plus approprié au fonctionnement de l'exploitation, après réflexion et étude des différentes alternatives possibles. **La réutilisation des bâtiments existants doit être privilégiée**, ou un aménagement en contiguïté avec ceux-ci si la première solution n'est pas envisageable. Il doit répondre à des objectifs technico-économiques et de gestion économe de l'espace agricole, regrouper le bâti, favoriser la création d'ensembles bâtis cohérents, assurer la bonne intégration paysagère du projet... Toujours respecter l'unité physique englobant les bâtiments d'exploitation.

Le plan de situation fournit la localisation du bâtiment projeté par rapport aux terres exploitées et au bâti existant. Il permet d'apprécier si le lieu d'implantation de la construction a bien été choisi d'un point de vue fonctionnel et dans un souci de limiter le mitage de l'espace agricole (vérifier notamment que le bâtiment projeté n'est pas situé au centre de la parcelle, etc.).



Sont à privilégier

- Les bâtiments dans le prolongement de bâtiments existants et qui s'insèrent dans un bâti existant.
- La réutilisation de bâtiments existants.

Toujours respecter l'unité physique englobant les bâtiments d'exploitation.



Sont à éviter

- Les bâtiments déconnectés du restant de l'exploitation ou sans liaison fonctionnelle établie.
- Les bâtiments isolés et participant au mitage.



JUSTIFICATIFS

- *Plan de situation figurant les parcelles exploitées, la situation des bâtiments existants et des futurs bâtiments.*
- *Démonstration que les constructions projetées forment un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments déjà présents, dans l'exploitation agricole et/ou au dehors en privilégiant la notion de hameau - cette alternative est justifiée dans les cas de création d'un siège d'exploitation (installation, reprise d'une exploitation sans les bâtiments) ou de préservation du patrimoine.*
- *Si le projet porte sur des constructions d'accueil touristique : justifier que l'activité s'inscrit dans le prolongement de l'exploitation agricole. Démonstration de la localisation (localisation au sein des bâtiments existants du siège d'exploitation ou a défaut en contiguïté avec ceux-ci.)*



La distance d'éloignement imposée aux bâtiments d'élevage :

Ce que dit le droit

Le règlement sanitaire départemental (RSD)
– (Arrêté préfectoral n°1873 DDASS/SAN.1 portant publication du RSD de La Réunion du 12 juillet 1985, révisé en 1992, et particulièrement son Titre VIII, article 153-4 faisant référence à l'arrêté n°798 DASS/SAN.1 du 28 mars 1985) :

Ce règlement prévoit que les bâtiments abritant des animaux doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des immeubles habités, habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public généralement :

- 100 m au moins pour les élevages porcins sur lisier,
- 50 m au moins pour les autres élevages à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles ou de lapins de moins de 500 têtes,
- 25 m pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours.

Le règlement sanitaire laisse une marge d'appréciation aux instances chargées d'instruire le dossier quant aux distances à mettre en œuvre en fonction des conditions locales.

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
Pour ces installations (bâtiments d'élevage et annexes), la distance d'éloignement par rapport aux habitations et aux locaux habituellement occupés par des tiers, ainsi que des zones destinées à l'habitation telles que définies dans le document d'urbanisme, est en règle générale de 100 m (distances mesurées de l'extrémité des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, au droit des locaux d'habitation et immeubles habituellement occupés par des tiers ou de la limite d'une zone destinée à l'habitation).

Des distances différentes existent selon l'élevage et le type de bâtiment (voir fiche "Distances d'éloignement entre bâtiments" et réciprocity en téléchargement sur site internet DAAF).

A noter : l'élevage est dit familial lorsque la production est destinée à la consommation familiale ou à l'agrément de la famille (chiens, chats, oiseaux,...). Il n'est pas concerné par des distances d'éloignement.

Afin d'assurer un espace sécurisant offrant des perspectives d'évolutions à moyen terme il convient de prendre en considération le régime d'éloignement le plus contraignant, à savoir au moins 100m de tout bâtiment ou installation.

3 Les constructions les plus courantes en zone agricole

Seules sont autorisées en zone agricole les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (cf critère n°3). Dans cette partie, les constructions les plus courantes sont analysées au regard du lien de nécessité.



LES BATIMENTS DE STOCKAGE ET LOCAUX TECHNIQUES

En principe, il est interdit de construire un bâtiment en zone agricole. L'exploitant doit alors justifier de l'aménagement envisagé. Il doit en préciser l'usage et donner ses caractéristiques précises.

Vérifier que le pétitionnaire ne possède pas d'autres bâtiments non éloignés pouvant servir à cette même fin. S'il en possède, la demande doit être refusée (CE, 18-02-94).

Vérifier que le bâtiment est par son aspect extérieur compatible avec l'utilisation prévue : nombre et taille des fenêtres, taille des portes, hauteur du bâtiment qui permet le logement des engins agricoles.

La construction d'un nouveau hangar ne peut être autorisée si un hangar existant a été récemment transformé en gîte ou en habitation.



Sont possibles

- Les locaux de traite, de transformation de production, de valorisation agricole.
- Les lieux de stockage de produits phytosanitaires et matériels agricoles.
- Des locaux dédiés aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)



Sont exclues

- Tout nouveau bâtiment lorsqu'un existant peut satisfaire à l'usage projeté.
- Les bâtiments d'aspect, de taille et de fonctionnalités manifestement incompatibles avec l'usage prévu (par exemple les hangars disproportionnés).
- Les abris à chevaux simples.

A noter : Peuvent être autorisées, en zone A , les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (CUMA) (R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme).

A noter : Les installations de production et, le cas échéant, de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation qui respectent les conditions fixées à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime sont considérées comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole.

JUSTIFICATIFS

Démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur place,

- *En précisant la fonction et la nature de l'activité principale de chaque actif travaillant sur l'exploitation: (co)exploitant(s) et salarié(s) permanent(s),*
- *En justifiant la nécessité d'une présence rapprochée permanente au regard de ses fonctions au sein de l'exploitation agricole.*

Les règles

Le principe est que la zone A n'a pas vocation à accueillir les constructions à usage d'habitation.

La construction en zone A d'un logement de fonction pour le chef de l'exploitation peut être autorisée dans le cas où la présence de l'agriculteur sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de son activité. En ce domaine, le juge vérifie, outre la réalité de l'activité, la nécessité de la construction et sa proximité par rapport à l'exploitation.

Ce principe peut être modulé en fonction des éléments suivants :

- Le pétitionnaire a-t-il déjà une habitation ou plusieurs ? Une 2ème ou 3ème habitation ne peut être autorisée.
- Règlement du PLU : la création ou le transfert du logement de l'exploitant est-il autorisé et dans quelles conditions ?

NB: le siège d'exploitation n'est pas nécessairement le domicile du chef d'exploitation.

La taille de l'habitation ne peut être disproportionnée par rapport à celle des bâtiments d'exploitation. **Le projet doit respecter la taille limite des habitations fixée dans le règlement de zone A du document d'urbanisme.** Dans tous les cas, le pétitionnaire veille à ce que le projet de construction ne mette pas en péril, de par son ampleur, l'équilibre financier de l'exploitation agricole.

La présence permanente sur l'exploitation est rendue nécessaire par la nature des activités liées au cheptel de reproductrices et de l'organisation du travail en découlant (interventions propres à la conduite d'élevage en week-end/nuit : surveillance du cycle de vêlage...).

Un projet de logement d'un agriculteur qui serait proche de la retraite (moins de 5 ans) sur le site de l'exploitation est présumé non justifié. Le demandeur devra justifier son projet en précisant pourquoi il aurait fait une grande partie de sa carrière sans logement à proximité et en quoi cela deviendrait une nécessité, ou pourquoi il a délaissé le logement qu'il occupait jusqu'alors pour en construire un nouveau.

Dans le cas d'une pluralité d'exploitants, exerçant sous une forme sociétaire (GAEC, EARL, ...), l'approche dérogatoire ne peut en principe être envisagée que pour l'un d'eux. De même, un projet de construction de logements des salariés agricoles sur le site de l'exploitation est présumé injustifié.

Dans le cas où la nécessité d'un siège d'exploitation agricole est avérée, le choix de l'emplacement du siège d'exploitation devra être situé à une distance des bâtiments techniques inférieure à 100 mètres. Dans le cas où il y aurait des constructions à proximité, il sera demandé à l'exploitant d'y localiser son projet.

Le cas particulier des extensions d'une habitation ou construction d'une annexe

L'extension doit nécessairement rester « mesurée ». L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Plus fréquemment des seuils sont fixés en termes de pourcentage ou de surface supplémentaire autorisés. Un seuil de 30% de la construction initiale est souvent retenu et sa légalité est admise par la jurisprudence. Une jurisprudence récente (CE 09/11/2023, req 4693) a précisé qu'en l'absence de précision dans le PLU, une extension doit avoir des dimensions inférieures à celles de la construction existante.

En cas de demande de construction d'une annexe à l'habitation sur parcelle agricole (une piscine, un garage ou un abri pour animaux...), elle doit être considérée comme un local secondaire, de dimension réduite, séparé du bâtiment principal mais à proximité immédiate de ce dernier (CE 15/04/2016, n° 389045). Une piscine découverte constitue en général une annexe et non une extension (CE 09/05/2005, n° 262618).

***A noter :** Le demandeur de l'extension doit dans son dossier prouver de la légalité de l'habitation en fournissant le permis de construire initial. A défaut la demande doit porter à la fois sur l'existant et sur le projet à réaliser (CE 09/07/1986 Thalany).*

Ne pas oublier que les annexes (et extensions) ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Sont possibles

- Pour le cas où une activité de culture comporte des installations de conditionnement, transformation et vente (calibrage, chambre froide...), l'habitation de l'exploitant pourrait être autorisée. Les bâtiments comportant les installations de calibrage et chambre froide doivent avoir été réalisés préalablement à la demande de permis de construire pour le logement de fonction.
- Le logement de fonction peut être autorisé pour un exploitant ayant une activité de vinification et de vente directe de son vin pour une production > 500hl par an. Le pétitionnaire est invité à phaser son projet immobilier : la construction de l'habitation interviendra seulement après celle de la cave de vinification et du caveau de vente (donc 2 permis successifs).
- Logement de fonction lié à une activité d'élevage : la jurisprudence tend à le considérer comme nécessaire. Le pétitionnaire doit toutefois démontrer la réalité et le caractère significatif de son activité d'élevage. Pour les élevages atypiques (chiens, chevaux, taureaux, lapins, escargots...), c'est à l'appréciation de la CDPENAF.
- Si un PC porte à la fois sur l'exploitation et l'habitation et que seule cette dernière est construite, elle ne peut être considérée comme conforme à l'autorisation donnée car sans lien avec l'activité agricole.
- La transformation en habitations de hangars agricoles autorisés nécessite une autorisation pour changement de destination (pour rappel, elle n'est pas autorisée dans les communes soumises à la Loi littoral).



Sont exclues

- La présence rapprochée et permanente de l'exploitant sur le lieu de l'exploitation n'est pas nécessaire pour les cultures suivantes : vigne, maraîchage, horticulture, pépinière plein champ, châtaigneraie, petits fruits, vergers, céréales, oléiculture, trufficulture.
- Logement pour raison de sécurité (prévention de vols).
- L'élevage d'une vingtaine d'ovins et de volailles ne justifie pas une présence permanente.
- Logement neuf d'un agriculteur retraité ou proche de la retraite (JO AN 23-01-07).

Si l'exploitant principal veut également installer sur son exploitation des salariés permanents, il en fera lui-même la demande et devra justifier de la présence permanente des salariés sur l'exploitation.

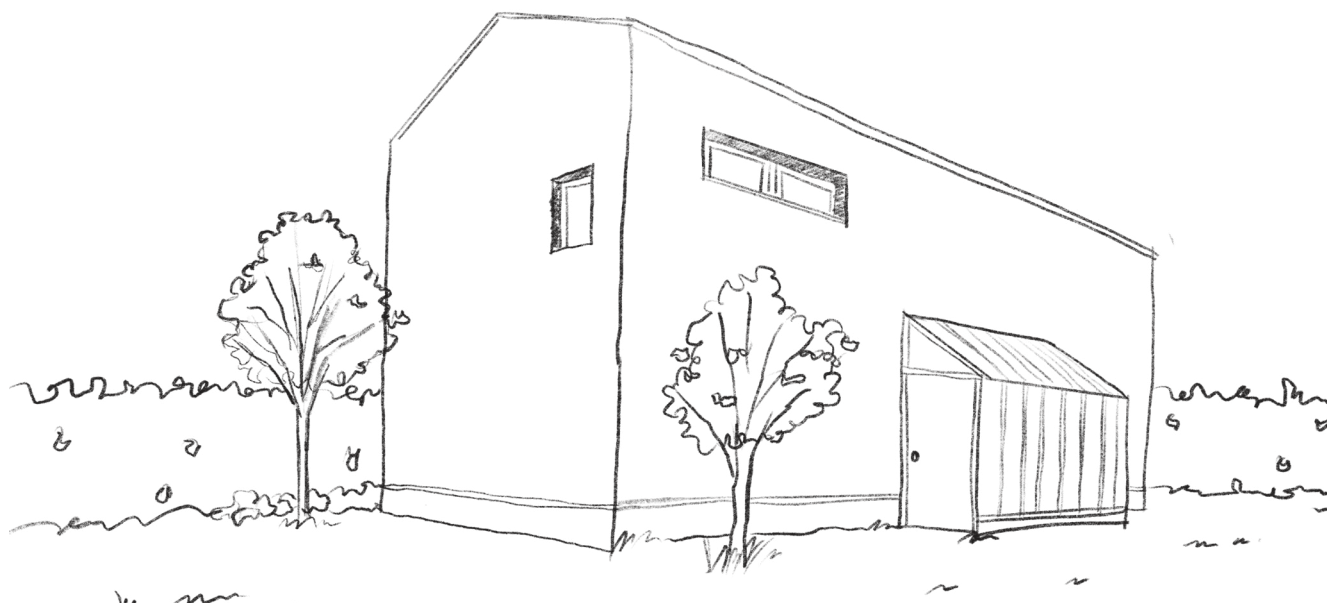
L'activité salariée (et donc la production agricole qui nécessite sa présence) doit exister préalablement à la demande de construction.

Concernant des salariés saisonniers, nonobstant les règles précédentes, il sera préféré l'aménagement de bâtiments existants et inoccupés.

A noter : Les projets d'aménagement doivent être situés au plus près des installations de l'exploitation afin de limiter leur dispersion et le mitage de la sole agricole. Pour une meilleure intégration des aménagements agricoles, le guide méthodologique insertion paysagère des exploitations agricoles de La Réunion est téléchargeable ici : <https://portaildupaysage-lareunion.re/documentation/>

JUSTIFICATIFS

- *Preuves de l'emploi salarié permanent, en particulier attestation MSA sur le nombre d'employés et leur durée d'emploi,*
- *Démonstration de la nécessité pour son occupant d'être logé sur place au regard de ses fonctions et des exigences de l'exploitation agricole.*



LES BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE ET LA SITUATION PARTICULIÈRE DES CHENILS ET CENTRES ÉQUESTRES

Le projet doit être situé à proximité du siège de l'exploitation ou des autres bâtiments techniques agricoles (moins de 100 m), sauf exception justifiée (impossibilité topographique par exemple), et à distance réglementaire des maisons d'habitation des tiers (50 ou 100m, selon les dispositions applicables du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des ICPE) sauf à obtenir les dérogations prévues à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime. La localisation doit toujours être justifiée.

Toujours vérifier que d'autres bâtiments non éloignés peuvent servir à cette même fin. Ainsi, un bâtiment d'élevage doit être refusé si l'éleveur possède déjà d'autres bâtiments non éloignés pouvant servir à cette fin (CE, 18-02-94).

Le bâtiment doit par son aspect extérieur être compatible avec l'utilisation prévue : nombre et taille des fenêtres, taille des portes, hauteur du bâtiment qui permet le logement des engins agricoles.

A. Les bâtiments d'élevage

Un élevage peut être une installation classée. Vérifier si le règlement du PLU autorise les élevages, et les installations classées éventuellement, dans la zone A. Les surfaces nécessaires à la stabulation des animaux d'élevage sont présentées dans la fiche en téléchargement sur l'internet DAAF "Dimensionnement des bâtiments à usage agricole".

B. Le cas particulier des chenils et centres équestres

Cas particulier des chenils : L'élevage doit s'inscrire dans le cadre d'une activité professionnelle reconnue et doit détenir à minima 8 femelles reproductrices. La détention d'une meute de chiens de chasse ne donne pas droit à construire en zone A.

Cas particulier des centres équestres : les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation ne sont pas, au titre des autorisations de construire, qualifiables d'activités agricoles par détermination de la loi (CAA Marseille, 17 décembre 2020 n° 19MA05029 et 19MA05030).

LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

En zone agricole, seules peuvent être autorisées les installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole (Article R.151-23 du code de l'urbanisme).

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, peuvent être également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces ac-

tivités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (Article L151-11 du code de l'urbanisme). Pour rappel ces dispositions ne sont pas applicables dans les communes littorales (voir tableau en annexe).

L'agrotourisme :

L'activité agrotouristique est une activité de diversification réalisée au sein d'une exploitation agricole existante visant à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole et permettant à un agriculteur de retirer un complément de revenus de son exploitation.

Ainsi sont concernés les gîtes ruraux*, auberges, fermes-auberges, tables d'hôtes, chambres d'hôtes, Tiny Houses*...

Ce que dit la jurisprudence :

Même si les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme. Ceci est valable également si l'exploitant utilise les produits de la ferme. (CE, 14 février 2007, n° 282398)



JUSTIFICATIFS

- *Démonstration du lien entre le projet d'accueil à la ferme et l'activité agricole de l'exploitation. Attention, la nécessité économique ne peut à elle seule justifier ce lien.*



Sont possibles

- Des chambres d'hôtes directement dans l'habitation de l'exploitant agricole. A ce titre, une extension de l'habitation, de surface raisonnable, peut être demandée à cet effet.

- Des Tiny Houses, Yourtes, tipis, roulottes... La loi reconnaît que ces habitations mobiles et démontables s'inscrivent dans un mode de vie alternatif, écologique et autonome. Elle a vocation d'adapter l'urbanisme pour prendre en compte tous les modes d'habitats alternatifs et de considérer les habitations légères et mobiles pour des lieux de vie permanents sous certaines conditions.

Ces habitations mobiles peuvent stationner sur un terrain privé sans aucune démarche administrative pendant moins de trois mois.

- Tables d'hôtes sans création de nouveaux bâtiments (possibilité par extension mesurée du bâti existant) et si la restauration repose entièrement sur les produits de la ferme et prolonge donc l'acte de production.



Sont exclues

- La création de gîtes ruraux déconnectés, par implantation ou par destination, de l'activité agricole du demandeur (CE 14-02-07: refus d'un gîte situé à 180m de la ferme).

Pour le Conseil d'État (14-02-07), un gîte ne peut être regardé comme nécessaire à l'exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme pour les constructions neuves. Sauf disposition contraire du document d'urbanisme, il est possible d'autoriser les gîtes créés :

- 1- par changement de destination (à l'exception des communes littorales),
- 2- par extension mesurée du bâti existant.

L'agrivoltaïsme profite d'un encadrement réglementaire spécifique par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, par le décret n°2024-318 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole (article L314-36 du code de l'énergie). Elle doit garantir à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique une production agricole significative et un revenu durable.

Le demandeur doit démontrer que :

1 L'agriculteur est actif

2 L'installation rend 1 de ces 4 services :

- **Amélioration du potentiel agronomique** : amélioration des qualités agronomiques du sol & augmentation/maintien du rendement de la production agricole ou au moins réduction de la baisse tendancielle du rendement ;
- **Adaptation au changement climatique** : limitation des effets néfastes du changement climatique se traduisant en un maintien / augmentation du rendement, voire au maintien d'une baisse tendancielle observée au niveau local ;
- **Protection contre les aléas** : aléas météorologiques et hexogènes à l'installation ;
- **Amélioration du bien-être animal** : amélioration du confort thermique dans les espaces accessibles aux animaux et apport de services améliorant la qualité de vie des animaux.

3 Pas d'atteinte substantielle à 1 ces services

4 Pas d'atteinte limitée à 2 de ces services

5 La production agricole est significative ainsi que le revenu en étant issu : rendement supérieur (90%) à une référence comme :

- Zone témoin ;

- Référentiel local ;
- Données collectées au niveau national pour les technologies éprouvées.

6 - Les revenus issus de la vente de produit agricoles sont durables : les revenus doivent être au moins égaux à la moyenne de revenus constatés avant l'implantation de l'installation agrivoltaïque ;

7 - L'activité agricole est l'activité principale :

- La surface qui n'est plus exploitable est inférieure à 10 % ;
- La hauteur de l'installation et les espacements inter-rangées permettent une exploitation normale.

8 - Le taux de couverture maximal est :

- de 40 % pour les installation de plus de 10 MWc hors technologie prouvée ;
- défini par arrêté pour les technologies éprouvées.

Ces critères sont à démontrer par le demandeur dans la description du projet et dans le dossier mentionné à l'article R. 431-27 III. (R. 431-36 pour les DP) : les services instructeurs devront vérifier que ces critères sont satisfaits, pour que l'installation soit bien qualifiée d'agrivoltaïque.

Les installations agrivoltaïques sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF. En l'absence d'une réponse dans un délai de 2 mois, la CDPENAF est réputée avoir émis un avis favorable.

Les ministres en charge de l'énergie et de l'écologie ont publié l'instruction technique DGPE/SDPE/2025-93 du 18 février 2025 consacrée à l'application des dispositions réglementaires relatives aux installations agrivoltaïques et photovoltaïques au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers.



LES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION FORESTIÈRE

Pour les communes soumises au règlement national d'urbanisme, l'article L111-4 du Code de l'urbanisme (RNU) précise que sont autorisées en dehors des parties urbanisées les constructions et installations nécessaires à la « mise en valeur des ressources naturelles ». L'exploitation forestière se rattache à cette notion.

Dans les plans locaux d'urbanisme, ces installations sont autorisées dans les zones naturelles et ne le sont pas dans les zones agricoles (articles R.151-23 et R.151-25 du Code de l'urbanisme).

En conséquence, les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière (hangars de stockage de bois et de matériels) pourront être implantés en zone naturelle du PLU et hors des parties actuellement

urbanisées des communes soumises au règlement national d'urbanisme.

La superficie du bâtiment doit être en cohérence avec les besoins de l'exploitation, les superficies exploitées, le matériel et les installations en place.

Par contre, les entreprises procédant à la transformation et la commercialisation du bois abattu (scieries, plateformes de bois énergie, équipements de déchiquetage, marchands de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales réservées à cet effet.



La construction en zone agricole est complexe et nécessite une expertise spécifique.

Le dossier de permis de construire en zone agricole doit comporter les preuves, arguments et justifications conformes à des critères précis pour avoir toutes les chances d'obtenir un avis conforme de la part de la commission. La jurisprudence a su fixer un cadre de qualification et d'appréciation clair et transposable à la grande variété d'hypothèses qui se présentent.

Le projet de construction doit répondre strictement aux besoins d'une activité économique suffisamment consistante de la maîtrise d'un cycle biologique animal ou végétal au sens du droit de l'urbanisme ou d'une activité constituant le prolongement de celle-ci.

À noter que si le pétitionnaire a fait de fausses déclarations quant à la nécessité de la construction ou de l'installation pour l'exploitation agricole, l'autorisation d'urbanisme obtenue frauduleusement peut être retirée par l'autorité administrative, et ce sans condition de délai.

Une appréciation rigoureuse des projets reste un outil de préservation du foncier agricole qui permet de respecter les principes d'aménagement du territoire et contribue au maintien des surfaces agricoles ainsi qu'à la préservation de la valeur agronomique des terres. Elle s'inscrit dans une logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur les territoires s'inscrivant dans un objectif de souveraineté alimentaire.

Conclusion

Annexes



L'activité agricole

L'activité agricole est définie par l'article L. 311-1 du code rural qui permet de déterminer les règles de preuves en cas de litiges ayant trait à cette activité. Il énonce : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil* ».

Au travers de cet article apparaissent 2 catégories d'activité agricole :

- L'activité agricole par nature : "sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle".

Cette définition suppose que 3 conditions soient réunies de manière cumulative :

1. la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique.

La notion d'exploitation d'un cycle biologique recouvre l'activité professionnelle participant au développement de la vie. La maîtrise nécessite de détenir des pouvoirs matériels, juridiques et de décision.

2. les supports de l'activité agricole sont des végétaux et des animaux.

L'élevage (y compris le mode d'élevage hors sol) et la culture relèvent du secteur agricole. Il en va ainsi également, depuis 2005, des activités de préparation d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation (à l'exclusion des activités de spectacle).

En ce qui concerne la production forestière, le particularisme marqué de la législation forestière et la lenteur de certains rythmes de production végétale incitent à ne pas considérer cette activité comme agricole.

3. L'activité doit constituer une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de la vie. L'activité agricole ne participe pas obligatoirement à l'intégralité d'un cycle biologique mais la participation doit être un passage obligé du déroulement du cycle biologique.

Ainsi en matière d'élevage d'animaux, le négociant de bestiaux qui nourrit ou fait pâturer les animaux achetés dans l'attente de les revendre, n'exerce a priori aucune activité agricole. Par contre, si entre l'achat et la revente, il participe au développement

des animaux en les engraisant, il intervient dans le cycle biologique.

- L'activité agricole par relation : « Sont réputées agricoles les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».

Elles constituent les opérations se situant après le cycle biologique, c'est à dire en aval de la production agricole de transformation, de conditionnement, de vente des produits élevés ou cultivés au sein de l'exploitation.

La notion d'exploitation englobe deux acceptations différentes : l'exploitation fonds immobilier ou l'exploitation activité agricole. Il semble qu'il soit ici retenu cette deuxième notion. Ainsi toute activité exercée en dehors du périmètre foncier de l'exploitation mais grâce à des moyens réunis pour celle-ci serait susceptible d'être considérée comme agricole.

Inversement des activités réalisées sur le site géographique de l'exploitation mais utilisant des moyens étrangers à l'exploitation ne pourraient pas être qualifiées d'activité agricole.

L'exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité de production gérée par un exploitant agricole. Elle est constituée d'un ensemble d'éléments incorporels (droits à primes, baux ruraux...) et corporels (foncier, bâtiments, matériels, cheptels...).

L'entreprise peut être de type individuel ou sociétaire.

Quelques formes sociétaires de nature agricole :

- Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC) : les associés doivent obligatoirement être des agriculteurs à titre principal,
- Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée (EARL) : au moins 1 des associés est agriculteur à titre principal.

L'installation agrivoltaïque

- Service d'amélioration du potentiel et de l'impact agronomique : si amélioration des qualités agronomiques du sol et augmentation du rendement de la production agricole, ou à défaut, au maintien de ce rendement ou au moins à la réduction de la baisse tendancielle du rendement observée au niveau local. A noter : toute remise en activité agricole ou pastorale d'un terrain inexploité depuis plus de 5 ans est considérée comme améliorant le potentiel agronomique du sol.

- Service d'adaptation au changement climatique (CC) : Consiste en une limitation des effets néfastes du CC se traduisant par une augmentation du rendement de la production agricole, voire à la réduction ou maintien du taux de réduction tendancielle du rendement au niveau local, ou par une amélioration de la qualité de la production agricole. La limitation des effets néfastes du CC selon au moins 1 effet suivant :

- régulation thermique de la structure,
 - limitation du stress hydrique des cultures ou des prairies, ou meilleure efficacité de l'usage de l'eau d'irrigation, ou diminution de l'évapotranspiration des plantes ou évaporation des sols et un confort hydrique amélioré,
 - limitation des excès de rayonnement direct protégeant contre les brûlures foliaires.
- Service de protection contre les aléas : protection apportée par les modulesovoltaïques contre au moins une forme d'aléa météorologique, ponctuel et exogène à la conduite de l'exploitation, qui fait peser un risque sur la quantité ou la qualité de la production agricole (hors aléas strictement économiques et financiers).
- Service d'amélioration du bien-être animal : concerne le confort thermique des animaux, démontrable par une baisse de la température dans les espaces accessibles aux animaux à l'abri des modules PV et par l'apport de services et de structures améliorant les conditions de vie des animaux.

— Activités de diversification —

- Ferme auberge : Lieu de restauration, avec ou sans hébergement, aménagé sur une exploitation agricole en activité dans le prolongement de ses productions animales ou végétales. Elle est gérée par un ou plusieurs exploitants, quelle que soit la forme juridique reconnue pour l'exploitation. La ferme auberge doit fonctionner avec la présence active du fermier aubergiste ou d'un membre de sa famille travaillant sur l'exploitation. En principe, la ferme auberge est située sur l'exploitation. Les produits servis doivent être de qualité fermière et provenir essentiellement de l'exploitation.

- Chambre d'hôte : Prestation d'hébergement par location à la nuitée de chambres aménagées qui se situent dans l'habitation personnelle du loueur. Le code du tourisme précise que le nombre maximum de chambres est de 5 (maximum 15 personnes) et que la nuitée doit toujours être assortie du service du petit déjeuner à la table familiale. Une déclaration préalable doit être déposée en mairie (cf article D324-13 à 15 du Code du tourisme).

LEXIQUE DES SIGLES

Sigles	Définitions
AMEXA	Régime agricole d'assurance maladie des exploitants agricoles.
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
CE	Conseil d'État.
DJA	Dotation Jeunes Agriculteurs. Aide à l'installation visant à soutenir financièrement les jeunes agriculteurs pour leur première installation et à favoriser la viabilité économique de leur projet.
GAEC	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun. Forme de société civile agricole.
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.
MSA	Mutualité Sociale Agricole.
PAU	Parties Actuellement Urbanisées, où sont autorisées les constructions pour les communes soumises au RNU.
PC	Permis de Construire.
PLU	Plan Local d'Urbanisme. Le PLU établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il peut être réalisé à l'échelle intercommunale (PLU intercommunal).
RNU	Règlement National d'Urbanisme, s'appliquant sur tout le territoire français, hors territoire couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale.
RSD	Règlement Sanitaire Départemental.
SAU	Surface agricole Utile
SMA	Surface Minimum d'Assujettissement.
SMI	Surface Minimale d'Installation.
STECAL	Secteur de Taille et de Capacité Limitées.
Zone A	zone agricole dans les PLU et PLU intercommunaux.
Zone N	zone naturelle dans les PLU et PLU intercommunaux.

Documents complémentaires disponibles sur le site internet DAAF

- Dimensionnement des bâtiments à usage agricole
- Distances d'éloignement entre bâtiment et réciprocity
- Fiche de renseignements sur le projet
- La CDPENAF et son fonctionnement
- Tableau récapitulatif des critères de constructibilité



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Guide de la constructibilité en zone agricole - Janvier 2026

Crédit photographique : "Cheik.Saidou/Min.agri.fr"