

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER**

**N° 2502796**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

GRANDE MOTTE ENVIRONNEMENT et  
ASSOCIATION DES RIVERAINS ET AMIS DU  
GRAND TRAVERS

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

...  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de Montpellier

(1<sup>ère</sup> chambre)

...  
Rapporteuse publique

---

Audience du 13 mai 2026  
Décision du 4 juin 2026

---

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 17 avril 2025 et le 13 décembre 2025, l'association Grande-Motte environnement et l'association des Riverains et Amis du Grand Travers, représentées par Me A, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 11 février 2025 par lequel le maire de La Grande-Motte a accordé un permis de construire à la société Pero pour l'installation pour la saison 2025 d'un restaurant de plage « L'Effet Mer » dans le cadre du lot n°12 de sous-concession de plage ;

2°) de mettre à la charge de la commune de La Grande-Motte la somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que l'arrêté :

- méconnaît l'autorité absolue de la chose jugée du jugement du 30 septembre 2021 ;
- méconnaît le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de l'Or qui identifie dans son document graphique ce secteur comme un espace remarquable à préserver au sens des articles L. 121-23 et suivants et R. 121-4 et suivants du code de l'urbanisme ;
- est illégal en ce que le secteur d'implantation revêt les caractéristiques d'un espace remarquable nonobstant la révision du plan local d'urbanisme et présente une unité paysagère avec le reste du cordon dunaire et de la plage du Grand Travers ;
- est illégal en ce que la construction autorisée ne peut être qualifiée d'aménagement léger au sens de la loi littorale.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 4 septembre 2025 et le 9 janvier 2026, la commune de La Grande-Motte et la société Pero, représentées par l'AARPI Ergaomnes Avocats, concluent au rejet de la requête et à ce que les associations requérantes versent la somme de 3 000 euros d'une part à la commune de La Grande-Motte et d'autre part à la société Pero au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ;
- le décret n° 2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plage ;
- le décret n° 2019-482 du 21 mai 2019 relatif aux aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de ... ;
- les conclusions de ..., rapporteure publique ;
- les observations de Me A, représentant l'association Grande-Motte Environnement et l'association des Riverains et Amis du Grand Travers ;
- et les observations de Me B représentant la commune de La Grande-Motte.

Une note en délibéré présentée pour la commune de La Grande-Motte et la société Pero a été enregistrée le 14 mai 2026 et dont il a été pris connaissance.

Considérant ce qui suit :

1. La société Pero est autorisée à occuper une surface de 1 500 m<sup>2</sup> sur le domaine public maritime de l'Etat, par une convention d'exploitation concernant le lot n°12 conclue avec la commune de la Grande-Motte dans le cadre de la concession de plage accordée par l'Etat à cette dernière pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2029. La société Pero, exploitant un établissement de plage sous l'enseigne « L'Effet Mer », a sollicité le 5 novembre 2024 la délivrance d'un permis de construire pour la réalisation d'un restaurant de plage pour la seule saison 2025, et par un arrêté du 11 février 2025, le maire de La Grande-Motte a accordé ledit permis de construire. Par leur requête, l'association Grande-Motte Environnement (GME) et l'association des riverains et amis du Grand Travers demandent l'annulation de l'arrêté du 11 février 2025.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec : / 1° Les dispositions particulières au*

*littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II (...).* ». L'article L. 131-4 du même code dispose que : « *Les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec : / 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...)* ». Aux termes de l'article L. 131-7 de ce code : « *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 (...)* », c'est-à-dire, notamment, avec les dispositions particulières au littoral.

3. Aux termes de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme : « *Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres : 1° Dans les communes littorales définies à l'article L. 321-2 du code de l'environnement ; 2° Dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès de l'autorité administrative compétente de l'Etat. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.* ». Et aux termes de l'article L. 121-3 du même code : « *Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement. Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.* ».

4. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Dans le cas où le territoire de la commune est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), cette conformité doit s'apprécier au regard des éventuelles prescriptions édictées par ce document d'urbanisme, sous réserve que les dispositions qu'il comporte sur les modalités d'application des dispositions des articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme soient, d'une part, suffisamment précises et, d'autre part, compatibles avec ces mêmes dispositions.

5. Eu égard, d'une part, au seul rapport de compatibilité prévu par l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme entre les documents d'urbanisme qu'il mentionne et entre ces documents et les règles spécifiques à l'aménagement et à la protection du littoral et, d'autre part, au rapport de conformité qui prévaut entre les décisions individuelles relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol et ces mêmes règles, la circonstance qu'une telle décision respecte les prescriptions du plan local d'urbanisme ne suffit pas à assurer sa légalité au regard des dispositions directement applicables des articles L. 146-1 et suivants de ce code.

6. Aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. / Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers*

*et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages* ». Aux termes de l'article L. 121-24 du même code : « *Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. (...).* ».

7. Aux termes des dispositions de l'article R. 121-4 de ce code : « *En application de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : / 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ; (...) / 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ; / 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ; (...).* ».

8. Il ressort des pièces du dossier que le SCoT du Pays de l'Or, dans sa version approuvée au 25 juin 2019, a identifié, dans les documents cartographiques annexés au schéma, les espaces remarquables sur le territoire des communes concernées, notamment celle de la Grande-Motte, en tenant compte des critères évoqués par l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme et des périmètres officiels de protection, d'inventaire et de gestion du patrimoine naturel. Par ailleurs, le cahier 1 intitulé « Diagnostic » du rapport de présentation du schéma, document public accessible tant au juge qu'aux parties, précise au titre des « modalités d'application de la loi littoral » la nécessité de « protéger les espaces remarquables au titre de la loi littoral, espaces constitutifs de l'image et de l'attractivité des secteurs littoraux » et prévoit, au titre du cahier 3 intitulé « un SCOT intégrateur et facilitateur », que « le SCOT demande aux documents d'urbanisme locaux de délimiter à leur échelle et protéger les espaces remarquables identifiés par le SCOT en application des articles L. 121-3 et R. 121-4 du code de l'urbanisme. ».

9. Ainsi qu'il a déjà été jugé par la décision n°1906946 du 30 septembre 2021, les secteurs dits « La Motte du Couchant » et « Les plages du Grand Travers » recouvrent un vaste espace naturel composé de cordons dunaires et d'une plage sableuse identifié comme un espace remarquable par la carte annexée au SCOT du Pays de l'Or. En outre cet espace est identifié comme constituant une zone humide et un réservoir de biodiversité par le schéma régional de cohérence écologique du Languedoc-Roussillon tandis qu'il est intégralement situé à l'intérieur des périmètres de protection de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 « Complexe paludo-dunaire des étangs Montpelliérains » et de la ZNIEFF de type 1 « Lido du Grand et du Petit Travers », ainsi que dans le périmètre de la zone de protection spéciale Natura 2000 n° FR9112017 Directive Oiseau « Etang de Mauguio » et de la zone spéciale de conservation Natura 2000 Directive Habitat « Etang de Mauguio » n° FR9101408.

10. Si en exécution du jugement du 30 septembre 2021, la commune de La Grande-Motte a classé, par une délibération du 14 octobre 2024 approuvant la révision allégée du plan local d'urbanisme, en zone 1N les secteurs « La Motte du Couchant » et « Les plages du Grand Travers », il ressort toutefois des pièces du dossier qu'une partie de la plage et du cordon dunaire,

située à l'ouest du rond-point de la Dune et de l'accès 42 et au sud de la discothèque et du parking, a été maintenue en zone 2N sur laquelle s'implante la construction autorisée par le permis de construire en litige. Or cet espace fait partie de la zone délimitée par le SCoT au titre des espaces remarquables au sens de la loi littorale. La commune soutient que le classement 2N de cette partie a été maintenu sur la base d'un rapport d'étude 4 saisons menée en 2023 qui l'identifie comme la partie n°4 de l'ambiance paysagère de la Motte du Couchant qui marque l'entrée dans l'espace urbanisé de la commune, ainsi que l'indique expressément le rapport de présentation de la révision allégée précitée.

11. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que cette étude 4 saisons identifie sur la zone d'implantation du permis de construire en litige, ainsi qu'il en ressort de la carte de synthèse des espèces observées et fonctionnalité écologique et de la carte de synthèse des enjeux, un enjeu écologique fort pour le cordon dunaire et faible à modéré s'agissant de la plage au même titre que l'intégralité du cordon dunaire de la zone du Grand-Travers. Cette étude, dont le périmètre va d'ailleurs au-delà de la partie en litige en direction de la Motte du Couchant, note seulement à l'Est de l'établissement de nuit « La Dune » que le caractère naturel ainsi que l'attractivité des fonctionnalités écologiques sont très réduits à proximité de la zone urbanisée mais maintient néanmoins un enjeu écologique fort en raison des habitats d'intérêt communautaire et de la présence d'espèces entomologiques à enjeux. Par ailleurs, et contrairement à ce qu'a retenu la commune dans son rapport de présentation, le cordon dunaire et la plage de la zone en litige ne présentent aucune coupure paysagère avec le reste de la zone classée 1N dès lors que le rond-point et les voies d'accès se situent au Nord de ces espaces remarquables, et ne présentent pas de continuité paysagère avec la partie urbanisée « La Motte du Couchant » de la commune, dont l'entrée est d'ailleurs marquée par une urbanisation diffuse et que la zone entre l'Est du rond-point et les premiers bâtiments sont classés en zone naturelle (3N). Dans ces conditions, la zone d'implantation du restaurant de plage « L'Effet Mer », nonobstant sa faible surface, présente le même intérêt écologique que le reste de la zone classée en zone 1N par le règlement du plan local d'urbanisme, sans aucun élément de nature à justifier un traitement différencié, et conserve ainsi la qualification d'espace remarquable au sens de la loi littorale délimitée par le SCoT du Pays de l'Or, y incluant le terrain assiette du projet en litige.

12. Il résulte de ce qui précède que les moyens tirés de ce que le projet méconnaît le schéma de cohérence territoriale du Pays de l'Or qui identifie dans son document graphique ce secteur comme un espace remarquable à préserver au sens des articles L. 121-23 et suivants et R. 121-4 et suivants du code de l'urbanisme et de ce que le terrain d'assiette présente les caractéristiques d'un espace remarquable au sens de la loi littorale doivent être accueillis.

13. En deuxième lieu, d'une part, aux termes du règlement du plan local d'urbanisme de la Grande-Motte dans sa version issue de la révision allégée approuvée le 14 octobre 2024, la zone 2N correspond à « *une zone naturelle correspondant aux plages et à une bande de 300 mètres en mer* » dans laquelle « *sont admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aménagements légers suivants : - les aménagements et équipements nécessaires à l'ouverture au public des plages et à leur surveillance, et notamment : - les aménagements, équipements et constructions réalisés dans le cadre des concessions de plage ; - les aménagements de surface liés aux activités nautiques (...).* ».

14. D'autre part, aux termes de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue du décret du 21 mai 2019 susvisé : « *Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les*

*aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : / 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; / 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; / 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; / 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : / a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; / b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; / 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. / Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. ».*

15. Il ressort des pièces du dossier que le permis de construire en litige autorise la société Pero à implanter un restaurant de plage de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'une terrasse créant une emprise au sol de 440 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un espace de 900 m<sup>2</sup> pour la location de transats. Eu égard à l'ampleur de l'emprise au sol et de la surface de plancher de cette construction, ainsi qu'à sa hauteur maximale et des travaux importants de montage et démontage associés, notamment pour le raccordement aux réseaux, cette construction, implantée sur un espace remarquable au sens de la loi littorale ainsi qu'il a été dit, ne peut être considérée comme un aménagement léger, limitativement énuméré à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de ce que le permis de construire méconnaît l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme doit être accueilli.

16. Pour l'application de l'article L.600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens n'est, en l'état de l'instruction, de nature à entraîner l'annulation du permis de construire en litige.

17. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 11 février 2025 par lequel le maire de La Grande-Motte a accordé un permis de construire à la société Pero pour l'installation pour la saison 2025 du restaurant de plage « L'Effet Mer » dans le cadre du lot n°12 de sous-concession de plage doit être annulé.

Sur les frais liés au litige :

18. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que les associations requérantes, qui n'ont pas la qualité de partie perdante, versent à la

commune de La Grande-Motte et à la société Pero la somme qu'elles réclament au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de La Grande-Motte le versement à l'association Grande-Motte environnement et à l'association des Riverains et Amis du Grand Travers d'une somme de 2 000 euros sur le fondement de ces mêmes dispositions.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du 11 février 2025 par lequel le maire de La Grande-Motte a accordé un permis de construire à la société Pero pour l'installation pour la saison 2025 d'un restaurant de plage « L'Effet Mer » dans le cadre du lot n°12 de sous-concession de plage est annulé.

Article 2 : La commune de La Grande-Motte versera à l'association Grande-Motte environnement et à l'association des Riverains et Amis du Grand Travers une somme totale de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de La Grande-Motte et de la SAS Pero au titre de l'article L. 761-1 sont rejetées.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à l'association Grande-Motte Environnement et à l'association des Riverains et Amis du Grand Travers, à la commune de la Grande-Motte, à la sociétés Pero (L'Effet Mer) et à la préfète de l'Hérault.

Copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Montpellier en application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 13 mai 2026, à laquelle siégeaient :

..., présidente,  
..., première conseillère,  
..., premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 4 juin 2026.

Le rapporteur,

La présidente,

...

...

La greffière,

...

La République mande et ordonne à la préfète de l'Hérault en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
Montpellier le 4 juin 2026.

La greffière,

...