Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 029-212902787-20260126-DE_2026_03-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE SPEZET

Nombre de conseillers municipaux Afférents au conseil municipal :19

Nombre de conseillers municipaux en fonction : 17

Nombre de conseillers municipaux Qui ont assisté à la séance : 13

Nombre de conseillers municipaux présents ou représentés : 13

Date convocation : 21/01/2026
Date d'affichage de la convocation : 21/01/2026

2026-03

SÉANCE DU 26 janvier 2026

L'an deux-mille-vingt-six et **le vingt-six janvier à dix-neuf heures**, le Conseil Municipal de la Commune de Spézet, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de de M. CITERIN Guy, Maire.

13 présents : CITERIN Guy, DUIGOU Anne-Marie, COUTELLER Noël, RIOU-CANEVET Nicole, LE MOAL Sylvie, CUMUNEL Hoel, LEITZ Jean Jacques, MELL Jeannine, QUERE Sylvie, BAIL Françoise, GUIFFES Laurent, LE CLECH François, BUZIT Amélie.

4 Absents : CADOUDAL Katell, BRIAND Jean-Luc, TRANCHAT Camille, LORANS Jean-Yves ;

Mme DUIGOU Anne-Marie est désignée Secrétaire de séance.

Conclusion d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) sur le terrain cadastré section B n° 2372 à Kroaz Houarn en vue de la réalisation et de l'exploitation d'une station-service

Rapporteur Guy CITERIN

La commune de Spézet, située en milieu rural, est confrontée à une raréfaction des services de proximité. L'absence de station-service contraignait les habitants, les professionnels, les services publics et de secours à se déplacer vers des communes voisines, générant des coûts supplémentaires, une perte de temps et un impact environnemental accru. L'implantation de cet équipement répond à un besoin essentiel de la population, contribue au maintien de l'activité économique locale et à l'attractivité du territoire dans un contexte de raréfaction des services en milieu rural.
Il présente ainsi un caractère d'intérêt général permettant légalement à la commune de consentir un bail emphytéotique administratif sur son domaine, tout en conservant la maîtrise du foncier.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 029-212902787-20260126-DE_2026_03-DE

Dans ce cadre, la société **GRUCHY ÉNERGIES** (siège social : PACY-SUR-EURE, 27120), ayant racheté la société **Breizh Station**, propose de reprendre et développer l'activité de station-service sur le terrain communal situé au lieudit Kroaz Houarn, cadastré section B n° 2372 (superficie : 00 ha 02 a 08 ca).

LE BEA :
Il est conclu pour une durée maximale de 99 ans, prenant effet le 30 janvier 2026 pour finir le 29 janvier 2125, moyennant une redevance annuelle fixée à l'euro symbolique. Il porte sur un terrain nu cadastré section B n° 2372, d'une superficie de 00 ha 02 a 08 ca, et est destiné à l'implantation et à l'exploitation d'une station-service comprenant des équipements de distribution de carburants et les infrastructures associées. La société GRUCHY ENERGIES profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.
Fin du bail - Obligation de la société GRUCHY ENERGIES – Sort des constructions
Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, la société GRUCHY ENERGIES devra procéder à la remise en état du terrain nu avec retrait de tous les équipements et dépollution au besoin, à l'exception de la vente du terrain au profit de l'emphytéote qui dans cette hypothèse conservera les constructions.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1311-2, L 2121-19, L 2122-22 ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et notamment les articles L.2221-1, L 2341-1 et suivants ;

Considérant que :

- L'implantation d'une station-service sur le territoire de la commune de Spézet répond à un intérêt général essentiel de la population en matière d'accès à un service de première nécessité, indispensable à la mobilité des habitants, des professionnels et des services publics ;
- Que l'absence d'une station-service sur le territoire communal contraint les habitants, les professionnels, les services publics et les services de secours à effectuer des déplacements significatifs vers des communes voisines, générant des coûts supplémentaires, une perte de temps et une augmentation des émissions de gaz à effet de serre ;
- Ce projet contribue au maintien de l'activité économique locale, à l'attractivité et à l'aménagement équilibré du territoire, dans un contexte de raréfaction des services en milieu rural ;
- La conclusion d'un bail emphytéotique administratif permet à la commune de conserver la maîtrise du foncier tout en confiant à un opérateur la réalisation et l'exploitation de l'équipement, sans mobilisation excessive des finances communales ;
- Le caractère d'intérêt général du projet justifie la redevance symbolique d'1 euro par an, eu égard aux investissements importants consentis par le preneur pour la réalisation et l'exploitation de la station-service.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents

Article 1 – Approbation du bail emphytéotique administratif

La commune de Spézet consent à la société GRUCHY ÉNERGIES un bail emphytéotique administratif pour la réalisation et l'exploitation d'une station-service, comprenant des équipements de distribution de carburants et les infrastructures associées, sur un terrain

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 029-212902787-20260126-DE_2026_03-DE

cadastré section B n° 2372 (00 ha 02 a 08 ca), au lieudit Kroaz houarn à Spézet.

Article 2 – Modalités du BEA
Décide que le BEA sera conclu aux conditions suivantes :

- Durée : 99 ans, prenant effet le 30 janvier 2026 pour finir le 29 janvier 2125.
- Redevance annuelle : 1 euro symbolique, payable chaque année le 30 janvier au domicile du bailleur.
- La cession, la sous-location et l'hypothèque du bail sont possibles sous réserve de l'agrément préalable du bailleur, et uniquement pour financer des ouvrages liés à la mission d'intérêt général. L'apport à une société et la sous-traitance de l'exploitation sont interdits. L'emphytéote bénéficie du droit d'accession pendant toute la durée du bail.
- Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'emphytéote devra procéder à la remise en état du terrain nu, avec retrait de tous les équipements et dépollution si nécessaire, à l'exception du cas où le terrain serait vendu à l'emphytéote, auquel cas ce dernier conserverait les constructions.

Article 3 – Autorisation de signature
Autorise Monsieur le Maire à signer :

- Le Bail Emphytéotique Administratif (BEA) avec la société GRUCHY ÉNERGIES.
- Tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération, y compris les éventuels avenants.

La secrétaire de séance, Le Maire,

Anne-Marie DUIGOU Guy CITERIN.

Le maire :
- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché à la mairie de Spézet
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État