

# DÉLIBÉRATIONS

N° 2017/055/1.5

Feuillet n° 059

Département de le DORDOGNE – Arrondissement de SARLAT

**Communauté de Communes  
du Terrassonnais en Périgord  
Noir Thenon Hautefort**

**Pôle des Services Publics  
58 Ave Jean Jaurès  
24120 TERRASSON-  
LAVILLEDIEU**

**L'an deux mil dix-sept, le 23 juin**, à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle du marché couvert à Thenon, sous la présidence de M. Dominique BOUSQUET.

**Date de convocation : 13 juin 2017**

Nombre de Conseillers Communautaires	
En exercice	61
Présents	37
Votants :	46
Pour :	46
Contre :	0
Abstention :	0

## PRÉSENTS :

**Titulaires** : Josiane LEVISKI, Lionel ARMAGHANIAN, Bernadette MERLIN, Jean-Marie SALVETAT, Patricia FLAGEAT, Guy COUPLET, Stéphane ROUDIER, Annie DELAGE, Gaston GRAND, Jacques MIGNOT, Roland MOULINIER, Serge EYMARD, Philippe VIEILLEFOSSE, Isabelle COMBESCOT, Olivier ROUZIER, Claude SAUTIER, Alexandra DUMAS, Jean-Jacques DUMONTET, Serge PÉDENON, Jean-Claude GUARISE, Bernard DURAND, Michel LAPOUGE, Jean-Michel LAGORCE, Régine ANGLARD, Bernard BEAUDRY, Isabelle DUPUY, Frédéric GAUTHIER, Roger LAROUQUIE, Claudine LIARSOU, Francis VALADE, Jean-Luc BLANCHARD, Dominique BOUSQUET, Nicole RAVIDAT, Dominique DURAND, Laurent PELLERIN.

**Suppléants** : Amandine DUCHEYRON représente Gérard MERCIER ; Patrick DELAUGEAS représente Camille GÉRAUD.

## EXCUSÉS

**Titulaires** : Didier CLERJOUX, Dominique DURUY, Gérard DEBET, Bertrand CAGNIART, Jean-Marie CHANQUOI, Jean-Michel DEMONEIN donne pouvoir à Philippe VIEILLEFOSSE, Jean-Michel LAGORSE, Nadine ÉLOI, Yves MOREAU, Catherine LUSTRISSY donne pouvoir à Roland MOULINIER, Charles SOL, Daniel BOUTOT, Pierre AUGUSTE, Laurent DELAGE donne pouvoir à Isabelle COMBESCOT, Francis AUMETTRE, Michel MEYNARD donne pouvoir à Jean-Jacques DUMONTET, Laurent MONTEIL, Jean BOUSQUET donne pouvoir à Roger LAROUQUIE, Coralie DAUBISSE donne pouvoir à Claudine LIARSOU, Florence DEBAT-BOUYSSOU, Pierre DELMON, Jean-Pierre JACQUINET donne pouvoir à Bernard BEAUDRY, Sabine MALARD donne pouvoir à Isabelle DUPUY, Arlette VERDIER donne pouvoir à Frédéric GAUTHIER.

**SECRÉTAIRE** : Mme Josiane LEVISKI.

## OBJET : Modalités de transfert des zones d'activités

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 1424-35 et L 5211-17 Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 5211-17, L.5214-16 et L.5216-5 Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

Vu la délibération du 6 décembre 2016 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort actant la modification statutaire de la Communauté de Communes.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Président,

ENTENDU que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite Loi NOTRe, prévoit une extension des compétences obligatoires des EPCI, avec un transfert des compétences en matière économique aux EPCI au 1er Janvier 2017.

ENTENDU que la loi NOTRe supprime également la mention de l'intérêt communautaire pour les zones d'activités économiques, et prévoit ainsi le transfert des ZAE communales existantes à l'EPCI.

ENTENDU qu'afin de transférer ces zones d'activités, il est nécessaire de définir les zones concernées par une telle dénomination.

CONSIDERANT que s'agissant des zones d'activités économiques, afin de déterminer la liste des zones d'activités concernées par le transfert à la Communauté de Communes, et de définir la liste exhaustive de ces zones à annexer aux statuts de l'EPCI, il est nécessaire de déterminer les critères des zones qui entrent dans la dénomination : « zone d'activité économique ».

CONSIDERANT qu'il n'existe pas de définition formelle de la zone d'activité, qu'elle soit législative, réglementaire ou jurisprudentielle. L'identification des zones relève ainsi de l'appréciation de chaque EPCI, et devra être réalisée de façon factuelle, à partir d'un faisceau d'indices.

ENTENDU que la notion de zone d'activité retenant le principe de la maîtrise d'ouvrages publics et le principe d'un aménagement aggloméré dans un ou des périmètres en vue de réunir une pluralité d'activités économiques,

ENTENDU que l'existence de telles zones d'activité peut ressortir de diverses délibérations, actes et documents adoptés par les communes, qui reflètent la volonté de créer une zone d'activité commerciale, industrielle ou tertiaire (acquisition de foncier et travaux de création ou de réhabilitation des VRD, animation, entretien).

CONSIDERANT que la commission économie s'est réunie le 6 novembre 2016 et a arrêté les critères suivants de qualification d'une zone d'activité susceptible de faire l'objet d'un transfert :

- Sa vocation économique est mentionnée dans un document d'urbanisme,
- Elle présente une certaine superficie et une cohérence d'ensemble,
- Elle regroupe habituellement plusieurs établissements/entreprises,
- Elle est dans la plupart des cas le fruit d'une opération d'aménagement,
- Elle traduit une volonté publique actuelle et future d'un développement économique coordonné.

ENTENDU que par les éléments présentés, et au-delà des ZAE déjà communautaires, cinq zones doivent faire l'objet d'un transfert vers l'intercommunalité à savoir :

- La ZAE des Broussilloux située à Hautefort
- La ZAE de la Gare située à Hautefort,
- La ZAE du Coutal située sur Terrasson. Cette zone est composée d'une ZA et d'un ZI,
- La ZAE des Fauries sur Terrasson. Cette zone est composée de 2 tranches Fauries 1 et Fauries 2,
- La ZAE du Moulin Rouge située sur Terrasson.

ENTENDU que le transfert des ZAE est opéré dans les conditions de l'article L. 5211-17 du CGCT c'est-à-dire par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux se prononçant dans les conditions de majorité requise pour la création de l'établissement public de coopération intercommunale (2/3 des communes représentant la moitié de la population totale ou l'inverse dont l'accord de la commune la plus peuplée si elle représente au moins le quart de la population totale).

ENTENDU que le conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de trois mois, à compter de la notification au maire de la commune de la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, pour se prononcer sur les transferts proposés.

CONSIDERANT que les modalités financières et patrimoniales du transfert des zones d'activité sont précisées à l'article L.5211-17 du CGCT comme suit : Les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement, au plus tard un an après le transfert de compétences (article L.5211-17 du CGCT).

CONSIDERANT que selon ces éléments, et après étude des terrains détenus par les communes et non commercialisés, seules certaines zones foncières, situées sur Terrasson dans la ZAE des Fauries, doivent faire l'objet d'un transfert vers l'intercommunalité. Ces terrains ont été aménagés par la commune mais n'ont pas encore pu être revendus. De fait, un transfert des terrains en pleine propriété doit être opéré vers la Communauté de Communes afin de pouvoir ensuite les commercialiser à des investisseurs privés. L'éventualité d'une mise à disposition n'est pas envisageable puisque cette hypothèse ne permettrait pas de commercialisation.

Ainsi, ce sont donc 42 390m<sup>2</sup> qui doivent être acquis par la communauté de communes avant le 31 décembre 2017. Il est à noter que, sur l'ensemble de ces surfaces, 11 244m<sup>2</sup> ont d'ores et déjà été vendus aux sociétés Herszt et Gifi (SCI Ter Terrasson) et les compromis de vente ont été signés.

# DÉLIBÉRATIONS

N° 2017/055/1.5

Feuillet n° 06

Indépendamment de ces ventes, qui constitueront des recettes futures pour la communauté de communes mais dont le montant doit faire l'objet d'un reversement à la ville de Terrasson, ce sont bien les 42 390m<sup>2</sup> qui doivent être achetés à la Commune.

Pour ce faire, une évaluation des domaines a été demandée et il ressort de cette dernière un coût au m<sup>2</sup> de 22€.

Sur la base des échanges avec la Commune de Terrasson, il apparaît qu'un prix d'achat au m<sup>2</sup> de 19€ apparaîtrait comme raisonnable.

Dans le même temps, la ville de Terrasson avait souscrit un emprunt pour la réalisation de cette zone et 270 000€ doivent encore faire l'objet d'un remboursement. Ainsi, le montant de rachat des terrains auprès de la ville s'élève à :

- 31 146 m<sup>2</sup> X 19€ = 591 774€
- 266 566€ de ventes antérieures à reverser à la ville
- 270 000€ d'emprunt repris par la CC et à déduire du prix d'achat
- Soit montant total d'achat à la commune de : 588 340€

Il est à noter que les 266 566€ de cession de terrains feront l'objet d'un encaissement par la communauté de communes dans le courant de l'année 2017.

Il est à noter que d'un point de vue opérationnel, il est proposé que les prestations d'entretien courant en matière de voirie, d'éclairage public, de propreté urbaine, d'espaces verts, ... puissent être confiées aux communes dans le cadre d'une convention de gestion.

La CLECT évaluera les charges de fonctionnement de chaque zone, celles-ci seront déduites de l'attribution de compensation définitive.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire de se prononcer sur les modalités de transfert de ces zones.

## Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **ACCEPTÉ** les modalités de transfert des Zones d'Activités telles que décrites ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à notifier cette délibération aux communes ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à faire, dire et signer toutes pièces se rapportant à cette affaire.

Fait et délibéré au siège les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme, fait à Terrasson-Lavilledieu,

le 27/06/2017

Le Président,  
Dominique BOUSQUET.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-200041150-20170623-DE2017055-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet le 28/06/2017



