

DIRECTION DES ROUTES ET  
DE LA CIRCULATION ROUTIERE

PARIS, le 13 Avril 1976.

DIRECTIVE RELATIVE A LA DOMANIALITE DES  
TERRAINS ACQUIS DANS LE CADRE DE LA  
CONSTRUCTION DES AUTOROUTES

-----

La présente directive a pour objet de préciser les modalités d'application des articles 2 et 10 des cahiers des charges des sociétés concessionnaires d'autoroutes.

Ces articles comportent, en effet, trois types de dispositions qu'il convient de commenter. Ce sont celles relatives :

- aux acquisitions de terrains réalisées en vue de la concession ;
- à la délimitation du domaine autoroutier concédé (domaine public) ;
- à l'aliénation des terrains hors ligne (délaissés).

1 - Acquisition des terrains nécessaires à la concession

C'est normalement le concessionnaire qui procède aux acquisitions de terrains en vue de la construction de l'autoroute, en principe après intervention de l'acte de concession. Cependant, il peut arriver que l'Etat achète lui-même tout ou partie des terrains, soit qu'il les apporte au concessionnaire à titre d'avances remboursables, soit qu'il en soit remboursé par fonds de concours du concessionnaire.

Ces manières de procéder entraînent des conséquences propres à chacune d'elles, qui sont développées ci-dessous.

1 - 1 - Acquisition des terrains par la société concessionnaire

1 - 1 - 1 - Les acquisitions effectuées par la société concessionnaire sur la base de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité doivent avoir pour objet la constitution de l'emprise de l'autoroute et de ses annexes, conformément aux dispositions édictées par l'ordonnance n° 58.997 du 23 Octobre 1958.

.../

Domaine

En application des articles R.4 et R.6 du code du domaine de l'Etat, l'acquisition des terrains nécessaires à la concession doit être réalisée après avis du service des Domaines sur le prix.

Cet avis sera provoqué avant même qu'une entente amiable ne soit intervenue.

En sa qualité de concessionnaire de l'Etat et dans le cadre de la concession, la société intervient comme acquéreur aux actes d'acquisition amiable.

Bien que les immeubles ainsi acquis entrent dans le domaine de l'Etat, les directeurs des services fiscaux n'ont pas, pour autant, à comparaître à ces actes, qui relèvent de la compétence directe normalement dévolue au concessionnaire par le droit de la concession.

Par contre, et dès lors que les opérations autoroutières ne sont dispensées de l'examen des commissions des opérations immobilières qu'à la condition, notamment, de l'accord du Domaine sur le prix (article A.1 du code du domaine de l'Etat), les actes signés par les sociétés concessionnaires demeurent soumis, quelle que soit leur forme, administrative ou notariée, à la formalité du visa, qui a pour objet de s'assurer que les conditions de la dérogation sont remplies. Cette obligation s'étend aux actes d'adhésion à ordonnance.

Les opérations de délimitation du domaine autoroutier concédé, visées à l'article 10 du cahier des charges, permettent ultérieurement de déterminer l'assiette de l'autoroute ainsi que les terrains qui restent nécessaires à l'ouvrage après sa mise en service. Les immeubles non compris dans l'emprise définitive ainsi délimitée sont reconnus inutiles à la concession par la décision de délimitation et sont censés avoir été propriété de la société concessionnaire depuis leur acquisition. Ils peuvent donc être aliénés par elle, sous réserve du droit de rétrocession des anciens propriétaires. Il est précisé, à cet égard, qu'il est interdit aux sociétés concessionnaires de requérir par avance des propriétaires une renonciation à leur droit de rétrocession au moment de l'acquisition de leurs biens.

1 - 1 - 2 - Mesures nouvelles relatives aux actes, ordonnances et documents à publier

Ce système conduisait jusqu'ici à requérir au nom du concessionnaire la publication au fichier immobilier des acquisitions faites par lui. Il est, cependant, jugé plus conforme à la situation juridique des terrains en cause et aux stipulations précises du cahier des charges à cet égard que les acquisitions soient publiées au nom de l'Etat.

.../

1 - 1 - 2 1 - Actes de cession amiable après D.U.P.

Ces actes devront, en conséquence, contenir la déclaration suivante pour la publication de l'acquisition :

"la société, qui agit aux présentes en sa qualité de concessionnaire de l'Etat et dans le cadre de la concession, déclare payer de ses deniers les indemnités d'expropriation et réaliser l'acquisition pour le compte de l'Etat. Elle requiert que les immeubles objets du présent acte soient, en conséquence, inscrits au fichier immobilier au nom de l'Etat.

Toutefois, les parcelles qui ne seront pas comprises dans les limites de l'ouvrage fixées par le plan de délimitation du domaine autoroutier concédé (cf. paragraphe 2-2) qui sera dressé ultérieurement, seront réputées faire partie du patrimoine propre du concessionnaire à compter rétroactivement de la date de leur acquisition. Cette situation sera constatée par un acte en la forme administrative qui sera publié au fichier immobilier (cf. paragraphe 2-4 2°). Par ailleurs, il est précisé que ces parcelles resteront soumises entre les mains du concessionnaire, au droit de rétrocession ouvert à leurs anciens propriétaires."

Dans le cas d'actes simplifiés rédigés avec un cahier des clauses et conditions générales, et indépendamment de l'insertion de la clause précédente dans chaque acte particulier, le cahier contiendra le paragraphe suivant :

"§ - Propriété, entrée en jouissance.

Les immeubles nécessaires à la concession qui, conformément aux prescriptions du cahier des charges annexé à la convention de concession, doivent, dès leur acquisition, entrer dans le domaine de l'Etat, seront acquis des deniers de la société concessionnaire et inscrits au fichier immobilier au nom de l'Etat. Ils feront l'objet, dans l'année qui suivra la mise en service des divers ouvrages, de plans de délimitation du domaine autoroutier concédé.

Des décisions administratives approuveront cette délimitation qui a pour effet de déterminer les terrains qui seront réputés faire partie définitivement du domaine de l'Etat.

Les parcelles que les plans de délimitation ne comprendront pas dans les limites de l'ouvrage seront réputées appartenir au concessionnaire depuis leur acquisition par ce dernier.

La situation de ces dernières parcelles sera constatée par un acte en la forme administrative qui sera publié au fichier immobilier".

.../

1 - 1 - 2 2 -- Ordonnances d'expropriation intervenues au profit du concessionnaire

Une procédure analogue sera suivie en vue de leur publication au fichier immobilier, la copie exécutoire (grosse) de chaque ordonnance et l'expédition destinée à être conservée au bureau des hypothèques seront complétées par la réquisition de publier suivante portée à leur pied et signée par le représentant qualifié de la société concessionnaire :

"La société, qui poursuit l'expropriation en sa qualité de concessionnaire de l'Etat et dans le cadre de la concession, déclare payer de ses deniers les indemnités d'expropriation et réaliser cette dernière pour le compte de l'Etat. Elle requiert que les immeubles compris dans la présente ordonnance soient en conséquence inscrits au fichier immobilier au nom de l'Etat.

Toutefois, les parcelles qui ne seront pas comprises dans les limites de l'ouvrage telles qu'elles seront fixées par le plan de délimitation du domaine autoroutier concédé qui sera dressé ultérieurement, seront réputées faire partie du patrimoine propre du concessionnaire à compter rétroactivement de la date de leur acquisition. Cette situation sera constatée par un acte en la forme administrative qui sera publié au fichier immobilier. Par ailleurs, il est précisé que ces parcelles resteront soumises, entre les mains du concessionnaire, au droit de rétrocession ouvert à leur ancien propriétaire."

1 - 1 - 3 - Régularisation des acquisitions anciennes

La circonstance que les actes d'acquisition ou les ordonnances d'expropriation aient jusqu'à présent été publiés au fichier immobilier au nom du concessionnaire ne porte en rien atteinte bien entendu au droit de propriété de l'Etat, dont le concessionnaire n'est en effet, par définition, que le substitut.

Il importe néanmoins qu'au moment de la délimitation du domaine autoroutier concédé, les situations de l'espèce soient alignées sur les nouvelles.

L'acte en la forme administrative dressé en conséquence de la décision de délimitation contiendra les indications nécessaires à cet égard pour entraîner, lors de la publication au bureau des hypothèques, les changements à opérer au fichier immobilier.

Les parcelles à inclure dans l'emprise définitive devront donc être inscrites au nom de l'Etat et celles qui en sont exclues, au nom du concessionnaire.

.../

## 1 - 2 - Terrains acquis par l'Etat et remis au concessionnaire

Les terrains acquis par l'Etat avant l'intervention de la concession peuvent l'être selon deux modalités différentes :

- ou bien ces acquisitions sont financées par l'Etat lui-même, auquel cas les terrains sont comptabilisés comme avances remboursables ;
- ou bien les acquisitions sont faites au moyen d'un fonds de concours versé par la future société concessionnaire.

Les terrains inutiles à l'ouvrage devraient faire retour au domaine privé de l'Etat pour être revendus par les soins du Domaine.

Mais, la remise au concessionnaire des terrains acquis par l'Etat est un élément de l'équilibre financier de la concession, car l'Etat est en fait remboursé par le concessionnaire de l'intégralité des indemnités d'acquisition et des frais qu'il a exposés, quelles que soient les modalités, variables selon les cas, fixées pour ce remboursement.

C'est pourquoi il a été décidé, en accord avec le service des Domaines, de transférer dans le patrimoine du concessionnaire les parcelles de terrain acquises à l'origine par l'Etat, mais qui auront été reconnues inutiles à la concession par la décision de délimitation du domaine autoroutier concédé. La publication au fichier immobilier de l'acte administratif dressé en conséquence permettra donc au concessionnaire de se voir reconnaître un droit de propriété sur les délaissés et d'en opérer directement la vente à son profit, sous réserve du respect des dispositions légales concernant le droit de rétrocession des anciens propriétaires.

L'unité de statut des différents délaissés, quelle que soit la personnalité de l'acquéreur des terrains, sera par là même assurée.

## 2 - Délimitation du domaine autoroutier concédé

En vertu de l'article 10 du cahier des charges, il sera établi, dans l'année qui suit la mise en service des divers ouvrages de la concession, un plan des terrains faisant partie des dépendances immobilières de la concession.

### 2 - 1 - Les dépendances immobilières de la concession

Elles sont définies à l'article 2 du cahier des charges et précisées dans chaque cas. Cette définition n'est pas limitative, ainsi qu'il ressort du dernier alinéa de l'article 2, dont l'objet est d'indiquer que sont inclus dans la concession tous les immeubles appartenant à la société concessionnaire et utilisés pour l'exploitation de la concession.

.../

Il résulte, par ailleurs, de l'article 10 du cahier des charges que doivent être exclus de la concession les emplacements des installations provisoires de chantier, et ceux des lieux d'extraction ou de dépôts de matériaux.

## 2 - 2 - Le plan des emprises

Il incombe à la société concessionnaire de dresser le plan des dépendances immobilières de la concession et de le présenter à l'approbation du ministre de l'équipement (direction des routes et de la circulation routière - service du contrôle des sociétés concessionnaires d'autoroutes).

Le dossier à constituer à cet effet doit être établi en quatre exemplaires et comprendre les pièces suivantes :

a - le plan d'emprise proprement dit établi à l'échelle du 1/1 000° ou du 1/2 000°. Ce plan fera apparaître :

- la position de la plateforme de l'autoroute avec, si possible, celle des chaussées et talus,
- la limite des terrains acquis avec, éventuellement, l'emplacement des bornes délimitant les parcelles expropriées et les parcelles riveraines,
- la délimitation proposée pour l'emprise de l'ouvrage figurée sur le plan par un trait avec indication, en particulier, de la limite d'emprise au niveau des traverses de voirie (passages supérieurs et passages inférieurs) par rapport aux dalles de transition, aux remblais, etc ...)
- la position des sorties de secours ou de service qui font partie du domaine public autoroutier jusqu'au croisement le plus proche avec la voirie locale,
- la limite et les noms des lieux-dits, des communes et des départements.

Pour qu'apparaissent clairement, d'une part, les terrains délimités restant dans la concession, d'autre part, la destination des terrains hors ligne, il conviendra de les différencier sur le plan au moyen des couleurs suivantes :

- en rose, les terrains incorporés au domaine public de l'Etat (voirie nationale) ;
- en jaune, les terrains à remettre aux autres collectivités publiques (voirie départementale et communale) ;
- en vert, les terrains qui sont réputés dépendre du patrimoine propre du concessionnaire et que celui-ci pourra aliéner sous réserve du droit de rétrocession au profit des anciens propriétaires ;

.../

- en bleu, les terrains acquis originellement par l'Etat et à transférer au concessionnaire qui pourra également les aliéner sous la même réserve.

Si ce plan n'a pas été établi à la même échelle que les feuilles du plan cadastral, il convient de fournir en outre, et en un seul exemplaire destiné au service chargé du cadastre, une reproduction à l'échelle de ces feuilles.

b - une liste des terrains figurés en vert ou en bleu avec l'indication, pour chacun d'eux, de la date de l'acte de cession amiable après D.U.P. ou de l'ordonnance d'expropriation et des références de sa publication (date, volume, numéro).

c - une notice explicative justifiant les limites d'emprise de l'ouvrage proposées. Ainsi, des parcelles doivent être conservées dans le domaine public autoroutier soit pour des aménagements ultérieurs, soit pour un aménagement paysager, soit encore pour y créer un bassin de rétention d'eau de pluie, etc ...

Cette notice sera complétée par toutes les indications nécessaires concernant les rétablissements de communication (terrains figurés en jaune).

#### 2 - 3 - Procédure d'établissement d'office

Le chef du service du contrôle des sociétés concessionnaires d'autoroutes est chargé de veiller à l'établissement des plans de délimitation du domaine concédé.

En cas de défaillance de la société concessionnaire, le ministre de l'équipement peut décider de faire établir d'office, aux frais de la société, le plan de délimitation de tout ou partie d'une section d'autoroute.

La société est tenue, en ce cas, de mettre à la disposition de l'administration tous renseignements de nature à lui permettre de mener à bien cette tâche.

Si la société ne se conforme pas à cette procédure d'office, elle pourra se voir infliger l'une des sanctions prévues à l'article 39.1° alinéa du cahier des charges.

#### 2 - 4 - Approbation du plan de délimitation et publication au fichier immobilier de l'acte en la forme administrative dressé en conséquence

Le plan de délimitation est approuvé par décision du

.../

modèle joint en annexe, dûment notifiée à la société concessionnaire.

Toutes modifications ultérieures doivent faire l'objet d'une nouvelle décision.

L'original de la décision d'approbation ainsi qu'un exemplaire du plan de délimitation approuvé sont conservés à la direction des routes et de la circulation routière (R/CA).

Trois ampliations certifiées conformes de l'un et l'autre document sont adressées par ses soins :

- la première, à la société concessionnaire,
- la seconde, à la direction départementale de l'équipement,
- la troisième au directeur des services fiscaux du département concerné. Elle sera accompagnée de la liste des terrains et de la notice visées au 2-2 b et c, et éventuellement de la reproduction à l'échelle du plan cadastral.

Au vu de cette troisième ampliation et après constatation, s'il y a lieu, de la division des parcelles anciennes, le directeur des services fiscaux :

1° - fait procéder aux vérifications habituelles par le service chargé du Cadastre, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 20 Mai 1948 (J.O. du 2 Juin).

2° - établit en la forme administrative un acte contenant la liste, d'une part, des immeubles réputés avoir fait partie dès leur acquisition du patrimoine propre du concessionnaire, et d'autre part, de ceux qui, acquis originairement par l'Etat, sont transférés à ce concessionnaire.

Cet acte est publié au fichier immobilier aux frais du concessionnaire.

#### 2 - 5 - Cas des acquisitions anciennes

Pour régulariser la situation des terrains qui ont été, lors de leur acquisition par le concessionnaire, inscrits au fichier immobilier au nom de ce dernier, il sera procédé comme il est dit aux § 2-2 à 2-4.

Toutefois, la liste prévue au 2-2 b et l'acte en la forme administrative visé au 2-4 devront désigner en outre les terrains figurés en rose ou en jaune et destinés à demeurer dans la voirie.

.../

Des directives particulières seront données aux directeurs des services fiscaux pour régler ultérieurement la situation de ces terrains au fichier immobilier.

Si le concours de la société concessionnaire était nécessaire, il lui est fait obligation de satisfaire sans délai aux demandes qui lui seraient présentées par ces directeurs.

### 3 - Aliénation des délaissés

A la suite de la publication au fichier immobilier de l'acte visé au 2-4, les parcelles laissées hors emprise peuvent être aliénées librement, directement et pour son compte par le concessionnaire.

S'agissant d'immeubles expropriés, l'aliénation obéit aux règles suivantes :

Conformément à l'article 54 de l'ordonnance du 23 Octobre 1958 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, les anciens propriétaires disposent d'un droit de rétrocession.

En conséquence :

a) si la société décide d'aliéner le terrain, elle doit obligatoirement en informer l'ancien propriétaire. Si celui-ci demande la rétrocession, la procédure est la suivante :

- en cas d'accord amiable, le prix est fixé librement par les parties et l'aliénation consentie suivant les règles du droit privé,

- à défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le juge de l'expropriation.

b) si la société n'a pas aliéné le terrain cinq ans après la déclaration d'utilité publique, l'ancien propriétaire peut exiger la mise en oeuvre du droit de rétrocession (la procédure est la même qu'au paragraphe précédent).

c) si les anciens propriétaires ont renoncé à leur droit de rétrocession, la vente est faite conformément aux dispositions du code civil.

LE DIRECTEUR DES ROUTES ET  
DE LA CIRCULATION ROUTIERE,

Michel FEVE

M O D E L E

LE MINISTRE DE L'EQUIPEMENT,

Vu la loi du 18 Avril 1955 portant statut des autoroutes, notamment son article 2,

Vu le décret du ..... approuvant la convention de concession de l'autoroute ..... et le cahier des charges annexé, notamment ses articles 2 et 10,

Vu le procès-verbal de remise au concessionnaire des terrains acquis par l'Etat en date du ..... (éventuellement),

Vu le plan de délimitation des emprises de l'autoroute dans la commune de ..... proposé par la société concessionnaire,

Vu la directive du 13 Avril 1976 relative à la domanialité des terrains acquis dans le cadre de la construction des autoroutes.

D E C I D E :

Article 1er :

Est approuvée la délimitation des emprises de l'autoroute ..... sur la commune de ..... du PK ..... au PK ..... telle qu'elle est définie au plan annexé à la présente décision, sous les réserves suivantes :

- en ce qui concerne les ouvrages de franchissement de l'autoroute, seul l'ouvrage proprement dit fait partie de la concession. En sont exclus les plateformes, les chaussées et leurs accessoires.

- .....

Article 2 :

Les terrains situés en dehors des emprises de l'autoroute, telles qu'elles sont approuvées à l'article 1er, sont reconnus inutiles à la concession. Ceux qui appartiennent au domaine de collectivités publiques leur sont remis, les autres sont librement aliénés par la société concessionnaire sous réserve des droits des anciens propriétaires expropriés.

Article 3 :

Un exemplaire de la présente décision et du plan annexé est adressé au directeur départemental de l'équipement, au directeur des services fiscaux et à la société concessionnaire.

Par délégation :  
LE DIRECTEUR DES ROUTES ET DE  
LA CIRCULATION ROUTIERE,