

LES MOULINS À EAU : DROITS ET DEVOIRS DES PROPRIÉTAIRES ET ACQUÉREURS

Septembre 2013

Direction
Départementale
des Territoires
d'Eure-et-Loir

***Vous êtes propriétaire d'un moulin ou allez le devenir ?
Vous possédez une parcelle sur laquelle est situé un ouvrage
nécessaire au fonctionnement d'un moulin ?***

➔ ***Quelques éléments spécifiques de réglementation vous concernent !***

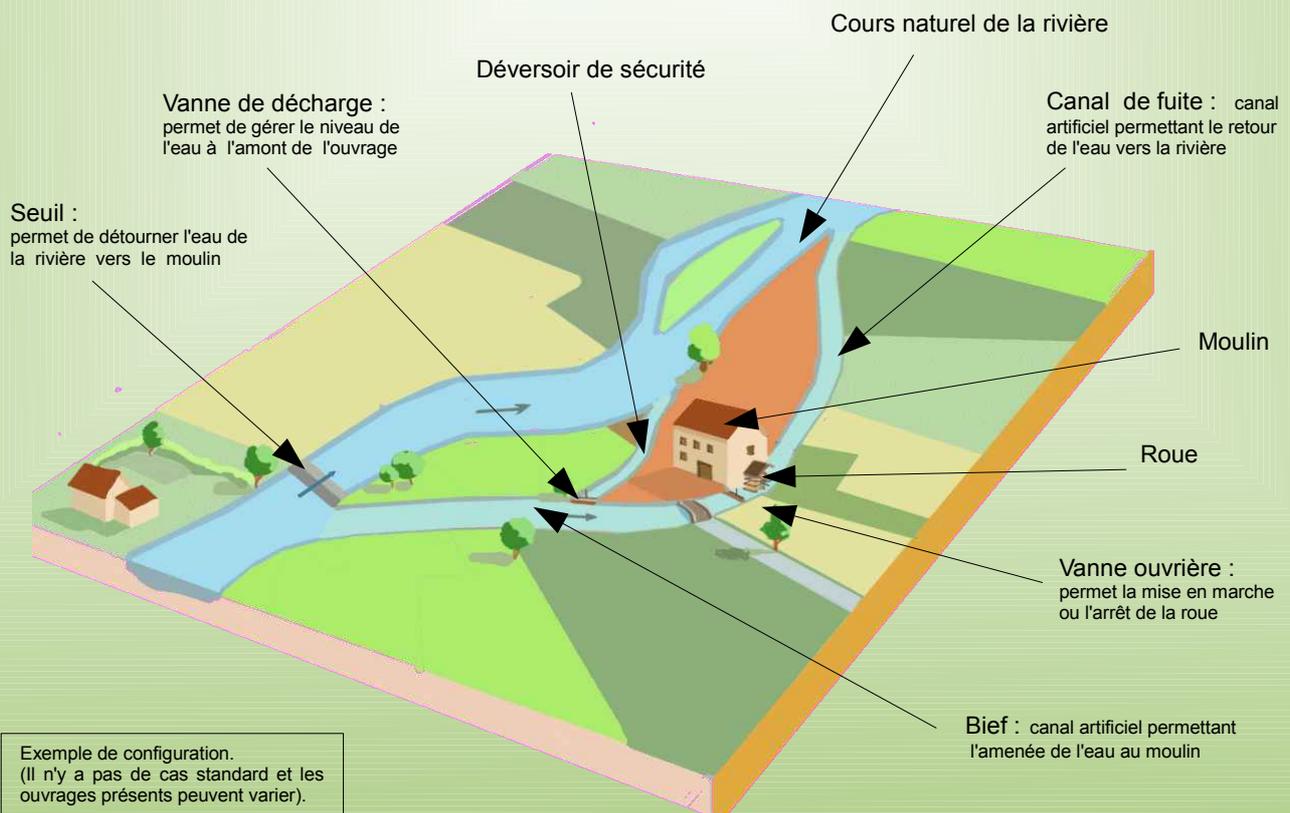
PRINCIPE DU FONCTIONNEMENT D'UN MOULIN À EAU



Un moulin à eau est une installation destinée à utiliser l'énergie mécanique d'un cours d'eau dont une partie du courant est déviée vers le moulin par un canal artificiel appelé bief.

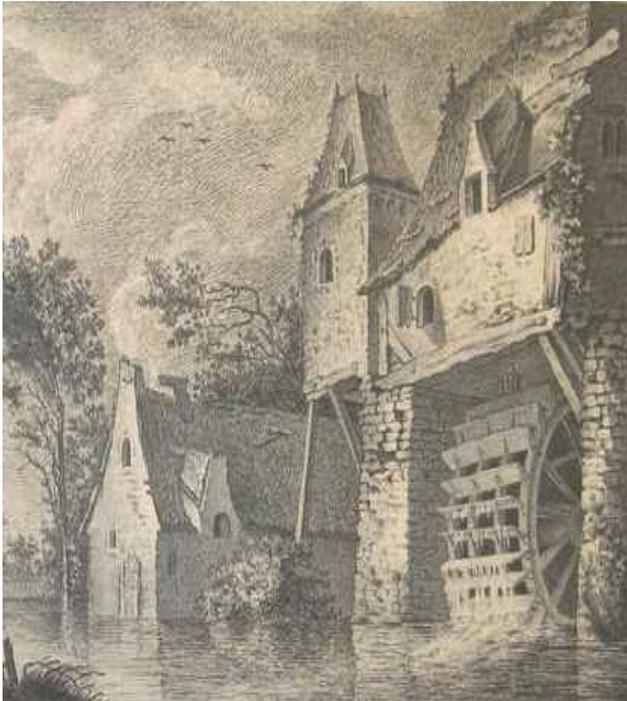
Celui-ci possède une pente plus faible que le cours naturel de la rivière, créant ainsi une différence de hauteur d'eau (chute) permettant d'alimenter la roue.

Un moulin fait partie d'un ensemble constitué de différents éléments dénommés «accessoires» qui appartiennent au propriétaire du moulin, même si le tout peut concerner plusieurs propriétés distinctes.



RECONNAISSANCE DU DROIT D'USAGE

La loi du 16 octobre 1919 sur l'utilisation de l'énergie hydraulique crée le régime général de droit d'usage de la force hydraulique des cours d'eau en les soumettant systématiquement à autorisation. Les droits fondés en titre sont dérogatoires de ce régime général.



Ainsi le droit d'usage de la force hydraulique se traduit par :

- Une autorisation délivrée par l'administration appelée « **règlement d'eau** ». Celle-ci se compose généralement de trois documents : un acte administratif (arrêté préfectoral), des plans et un procès verbal de visite des lieux.
- Un droit fondé en titre ou sur titre, droit d'usage particulier et non un droit de propriété, établi avant la Révolution de 1789 ou fondé sur une vente de biens nationaux comportant une aliénation à titre perpétuel des droits d'usage de l'eau pour une puissance définie. La charge de la preuve de l'existence du droit incombe au propriétaire (carte de Cassini, de Belleyme, acte de vente ou texte officiel...).

De tels documents peuvent être consultés aux archives départementales.

Le droit d'eau est un droit d'usage. Il peut être retiré lorsque les ouvrages ou installations sont abandonnés ou ne font plus l'objet d'un entretien régulier (art L-214-4 du code de l'environnement).

Dans la pratique :

- le droit se perd en raison de la ruine ou du changement d'affectation des ouvrages destinés à utiliser la pente et le volume du cours d'eau ;
- l'ouverture des vannes quand il n'y a pas d'activité sera jugée suffisante.

Le règlement d'eau

Annexe à l'autorisation, c'est la pièce administrative essentielle qui établit la consistance légale et définit les conditions de fonctionnement du moulin :

- Le niveau d'eau légal maximum de la retenue (généralement matérialisé par un repère scellé dans un mur) ;
- Les dimensions des ouvrages (vannes de décharge, chaussée, déversoir...) ;
- Les devoirs de l'exploitant (entretien du bief, maintenance des différents éléments...) ;
- Les servitudes éventuelles (droits de passage pour l'entretien...) ;
- La gestion du plan d'eau (conditions de manœuvre des vannes...).



Le règlement d'eau est une autorisation nominale. En cas de vente du fond, le nouveau propriétaire doit notifier ce changement au Préfet qui lui transfère ou non l'autorisation.

Les moulins, qu'ils soient fondés en titre ou sur titre, sont soumis à la loi sur l'eau. A ce titre, toute remise en état, toute modification de la structure de l'ouvrage ou du règlement d'eau doit faire l'objet d'une nouvelle procédure d'autorisation auprès du service en charge de la police de l'eau.

En cas de modifications entre l'existant et le règlement, celui-ci doit être actualisé.

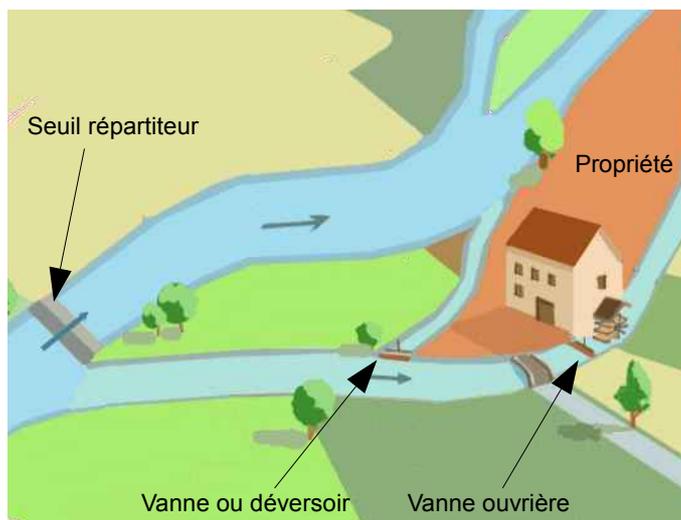
AUTRES DROITS ET DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE

Le droit d'usage de l'eau doit s'inscrire dans un objectif de gestion équilibrée de la ressource reconnue d'intérêt général par la loi sur l'eau de 1992.

La gestion d'un moulin doit se faire dans le respect des usages, des riverains et des autres propriétaires de moulins, situés à l'amont et à l'aval, ainsi que dans le respect des cycles biologiques et du bon fonctionnement du milieu aquatique.

Droits

- **Le droit de riveraineté** est le droit que tout riverain possède sur le cours d'eau qui traverse ou borde sa propriété. Il s'agit d'un droit à un usage "préférentiel" de l'eau (et non un droit de propriété). Le riverain est en outre tenu de restituer l'eau - non polluée - à son cours ordinaire.
- **Le droit de propriété** du moulin inclut la propriété du bief et des ouvrages accessoires liés à celui-ci (vannes,...) même si ceux-ci ne sont pas mentionnés dans l'acte de vente ou s'ils sont situés sur la propriété d'un tiers.
- **Servitude** : afin de pouvoir entretenir et gérer l'ouvrage, le propriétaire du moulin bénéficie d'une servitude de passage sur les rives de son bief lorsque celui-ci traverse des terrains appartenant à des tiers.
- **Pêche** : le droit de pêche appartient au riverain, et notamment au propriétaire du moulin pour tout ce qui est bief et canaux. Toutefois, il ne peut exercer ce droit sans acquitter les taxes piscicoles ainsi qu'une cotisation auprès d'une association agréée de pêche. Ce droit de pêche peut être concédé à une société de pêche.



« J'ai acquis une propriété comprenant un moulin. Je suis alors également propriétaire du bief, des vannes et du barrage situés en amont, même sans être propriétaire des parcelles riveraines et dispose d'une servitude de passage afin d'en réaliser l'entretien régulier ».

Devoirs



- **Préservation du milieu aquatique** : la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 consacre le principe de l'eau comme bien commun de la nation. Le propriétaire d'un moulin est tenu de préserver l'équilibre du milieu aquatique et de ne pas porter atteinte à la vie piscicole du cours d'eau (en limitant les risques de pollution).
- **Maintenir le moulin en bon état** par un entretien régulier de ses différents éléments :
 - entretien des vannages de façon à les maintenir manœuvrables à tout moment (ouverture lors des crues) ;
 - gestion des embâcles (accumulation de bois morts) qui doivent être enlevés lorsqu'ils perturbent l'écoulement de l'eau ou le fonctionnement de l'ouvrage.
- **Maintenir un débit minimal obligatoire dit « débit réservé »** afin de garantir la survie, la circulation et la reproduction des espèces aquatiques ou dépendantes de l'eau, notamment en cas de travaux nécessitant d'abaisser le niveau d'eau. Il est également interdit de maintenir une eau stagnante dans le bief, par exemple lorsque une vanne est fermée ou obstruée.

Le non respect de ces obligations expose le propriétaire à des poursuites pénales et peut justifier le retrait du droit d'eau, notamment en cas d'absence d'entretien, de menace pour le milieu aquatique ou de risque d'inondation.

RESTAURATION DE LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

La restauration de la continuité écologique des cours d'eau fait partie des obligations d'intérêt général visées par la **Directive cadre européenne sur l'eau** du 23 octobre 2000 qui impose l'atteinte du bon état des eaux en **2015**.

Il s'agit d'assurer la libre circulation des espèces biologiques et le libre transport naturel des sédiments. En effet, la présence d'ouvrages peut affecter cette continuité en constituant un obstacle au cours naturel de la rivière et en altérant son fonctionnement : perte de diversité des vitesses d'écoulement et des habitats ; envasement ; disparition de frayères ; perte de biodiversité. A l'inverse, certains ouvrages peuvent avoir un effet positif en favorisant le maintien d'une zone humide en amont.

➤ **Réforme du classement des cours d'eau** : introduite par la **Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA)** de décembre 2006, qui définit deux listes :

Liste 1

Préserver des cours d'eau ou tronçons de cours d'eau :

- en très bon état écologique;
- réservoirs biologiques;
- nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins.

Interdiction de construire tout nouvel obstacle à la continuité écologique, quelque soit l'usage.

Liste 2

Restaurer des cours d'eau pour lesquels il est nécessaire d'assurer le transport Suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs.

Obligation de mise en conformité des ouvrages au plus tard 5 ans après la publication de la liste.

Des cours d'eau peuvent être classés dans les 2 listes. Les nouveaux classements sont entrés en vigueur dès la publication des listes en 2012.



➤ **Actions visant à limiter l'impact des ouvrages (obligatoire pour les cours d'eau figurant sur la liste 2)** : elles doivent être envisagées au cas par cas, selon le niveau de perturbation induit par l'ouvrage (concertation entre l'administration et le propriétaire) :



Passe à poissons (photo FDPPMA28)

- **effacement de l'ouvrage** (démontage d'une vanne ou d'un barrage). C'est la solution la plus efficace lorsqu'il n'est pas utile de conserver l'ouvrage. Elle peut faire l'objet de financements publics ;

- **ouverture permanente des vannes** : permet d'assurer la libre circulation lorsque le seuil résiduel n'est pas trop élevé ;

- **mise en place d'une passe à poissons** : lorsqu'un ouvrage a un caractère infranchissable même vannes ouvertes. Celles-ci doivent être parfaitement fonctionnelles pour permettre la montaison et la devalaison du poisson. Le propriétaire a une obligation de résultats et non de moyens. Il doit à ce titre en assurer la surveillance et l'entretien de façon permanente ;

- **aménagement d'un bras de contournement** : très efficace si l'entrée est attractive et le débit suffisant.

Rappel des points à vérifier lors de l'achat d'un moulin

- S'assurer que le moulin possède l'accès à l'ensemble des ouvrages (vannage, déversoir...),
- Vérifier l'existence du règlement d'eau,
- Vérifier l'état des ouvrages qui doivent être manœuvrables,
- S'informer des éventuels programmes d'entretiens, contrats et conventions relatifs à l'entretien des cours d'eau et à la gestion des ouvrages,
- Consulter l'éventuel Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) ou s'informer auprès de la mairie pour connaître le degré d'inondabilité du site,
- Vérifier si le cours d'eau sur lequel sont les ouvrages est en liste 1 ou 2.

Pour plus d'information, vous pouvez contacter les services de la « Police de l'eau »

Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir

Service de la Gestion des Risques, de l'Eau et de la Biodiversité
17 place de la République 280019 Chartres cedex
Téléphone : 02 37 20 40 60 – Télécopieur : 02 37 20 40 49
Site Internet : <http://www.eure-et-loir.equipement-agriculture.gouv.fr>

Conception/Mise en page :

DDT/SCTP (Service de la Connaissance des Territoires et de la Prospective) / POE (Pôle Observatoires et Études)



ONEMA

Office national de l'eau et des milieux aquatiques
7 rue Robinson
28160 Brou
Téléphone : 02 37 47 08 41
Site Internet : <http://www.onema.fr>