



Direction Départementale des Territoires de la Dordogne
Service eau, environnement, risques
Pôle police de l'eau et des milieux aquatiques

Guide du propriétaire de moulin : droits -devoirs-entretien-gestion-reconnaissance

Ce guide n'est pas exhaustif. Il apporte des informations générales et à ce titre ne peut se substituer à la réglementation du code de l'environnement. Pour plus de précisions il convient de s'adresser à la direction départementale des territoires (DDT), au pôle police de l'eau et des milieux aquatiques (PEMA) au 05-53-45-56-00 ou
"DDT 24/SEER/PEMA<ddt-seer-sdpe@dordogne.gouv.fr>

A - Pourquoi ce guide ?

Ce guide s'adresse aux propriétaires de moulin et a pour objectif de les informer :

- de leur droit d'usage et leurs devoirs et obligations,
- des modalités relevant de la gestion courante, dans le cadre de la conservation et du maintien du niveau légal, de la gestion des crues ou de la gestion de la mise en chômage,
- des actions relevant de procédure loi sur l'eau et milieux aquatiques (LEMA) car susceptibles d'avoir une incidence sur l'eau (qualité, niveau ou écoulement) et les milieux aquatiques,
- des actions relevant de procédure sur l'utilisation de l'énergie hydraulique dans le cas d'une augmentation de puissance.

B - Le moulin : un droit et des devoirs

Un moulin, en règle générale, est composé d'une prise d'eau (constituée d'un seuil, d'une chaussée ou d'un barrage, cette dénomination pouvant varier selon la région), d'un canal d'amenée, de canaux de décharge et de fuite, d'une chute, de chambres d'eau internes, de vannes motrices ou usinières et de vannes de régulation du niveau légal.

Un moulin peut être, suivant la topographie et la capacité hydraulique du cours d'eau (débit mis en jeu), alimenté par un canal d'amenée qui conduit l'eau au bief ou directement au fil de l'eau en bout de chaussée. Dans ce cas, le bief se confond avec le cours d'eau (c'est la configuration de la majorité des micro-centrales établies sur l'Isle aval notamment). Les annexes hydrauliques (canal d'amenée, de fuite ou de décharge), canaux artificiels construits de main d'homme, ne sont pas des cours d'eau. Ce sont des ouvrages privés dits « accessoires du moulin », à l'usage exclusif du moulin et nécessaires à son bon fonctionnement.

Sauf acte contraire,

- le propriétaire du moulin est présumé propriétaire des accessoires à l'usage du moulin
- les riverains du canal d'amenée et du canal de décharge ne bénéficient d'aucun droit (prélèvement, modification du niveau et écoulement) et ne peuvent en faire aucun usage, même pour leurs besoins domestiques.



Les litiges liés au droit du sol et aux servitudes intéressant les annexes hydrauliques du moulin sont des litiges d'ordre privé régis par le code civil et de compétence du tribunal d'instance. Le code de l'environnement règle l'usage de l'eau par le moulin (débit dérivé ou moteur, hauteur de chute et débit réservé au cours d'eau).

Entretien :

Il appartient au propriétaire du moulin d'entretenir ses annexes hydrauliques. Cet entretien doit être régulier, réalisé dans le cadre de la police et la conservation des eaux conformément à la consistance légale de l'usine. L'entretien et certains travaux sont susceptibles d'être soumis à la procédure loi sur l'eau et les milieux aquatiques. Si les annexes hydrauliques sont situées sur le fond d'autrui, les autorisations d'accès et les règles de gestion et d'entretien se font soit à l'amiable, soit en faisant appel aux servitudes relevant du code civil (**article 546 et suivants**).

Gestion :

La gestion de la prise d'eau du moulin est à la charge et relève des obligations du propriétaire du moulin : régulation et maintien du niveau légal de la chute, du débit dérivable, mise en chômage et prévention des crues, conservation et maintien du dispositif qui doit garantir en tout temps dans le lit du cours d'eau un débit minimal (article L 214-18 du code de l'environnement). En cas de manquement à ces obligations, des sanctions administratives ou judiciaires peuvent être prises après constat.

Toute manœuvre de vanne (vanne de décharge ou vanne ouvrière), entraîne une variation de débit et de niveau en amont et en aval. Ces variations peuvent être gênantes pour les autres usagers du cours d'eau que sont les autres moulins, les agriculteurs irrigants, les pêcheurs et les utilisateurs de canoës.

La gestion sera adaptée aux besoins des autres usagers, en respectant quelques principes de bon sens :

- ne pas manœuvrer les vannes sans raison sérieuse et justifiée (exploitation, entretien, prévention des crues...)
- maintenir à l'amont un niveau et un débit suffisant pour assurer, en particulier en période de basses eaux, la survie de la vie aquatique. A ce titre, dès que la situation hydrologique le nécessite le préfet met en œuvre par arrêté, l'interdiction de manœuvre des vannes, sauf en cas de crue, de courant juin au 15 octobre,
- laisser transiter dans le cours d'eau, en permanence, un débit minimum (L214-18) et à ce titre veiller à ne prélever aucun débit lorsque le débit à l'amont de la prise d'eau est égal au inférieur au débit minimum.
- avant d'ouvrir une vanne, s'assurer qu'à l'aval les usagers et notamment les moulins pourront supporter sans problème l'augmentation de débit et ouvrir les vannes de décharge pour éviter les inondations en cas de crue prévue ou constatée.

C - Régularité et preuve du droit fondé en titre ou sur titre d'usage de l'eau

Les droits d'eau administratifs sont des droits d'usage et non de propriété de l'eau. Ils peuvent être :

- **fondés en titre** : Droit sans acte ou règlement, issus de l'existence de fait d'un ouvrage hydraulique exploitant la force motrice du cours d'eau avant l'abolition des droits féodaux. La jurisprudence considère que la seule preuve de l'existence de l'ouvrage avant 1566 (date de l'Édit

de la ville de Moulins) pour les cours d'eaux domaniaux, ou avant le 4 août 1789 (abolition des privilèges) pour les cours d'eaux non domaniaux, suffit pour que ces titres soient présumés établis.

Pour apporter la preuve du droit d'antériorité d'un moulin fondé en titre sur un cours d'eau non domanial, il est possible de s'appuyer sur la localisation précise du moulin sur la carte de Cassini ou la carte de Belleyme ou sur un acte ancien certifié (contrat, convention, registre communal de production de farine, état statistique...).

Pour déterminer l'étendue et la consistance du droit, il faut procéder à une expertise de terrain et prendre en considération l'état de chose ancien ayant permis de fixer les droits du détenteur de la prise d'eau fondée en titre, et/ou avoir recours à des documents (état statistique de l'administration, actes de ventes des biens nationaux, contrat d'albergement...).

- **fondés sur titre** : Après 1789, ce droit est dit fondé sur titre. Titre fixé par ordonnance royale jusqu'en 1853, puis par arrêté préfectoral après 1853. Les actes dits « règlements d'eau » sont postérieurs à 1898 par la loi sur le régime des eaux du 8 avril 1898. Le propriétaire du moulin doit, dans le cas d'un droit fondé sur titre ou d'une modification d'un droit fondé en titre après 1789, apporter le titre, l'attestation ou tout document administratif original.

-

Reconnaissance du droit par l'administration :

Les procédures LEMA ne peuvent être engagées que sur des ouvrages et des droits connus et reconnus par l'administration en charge de la police des eaux au titre de l'article L 214-6 II du code de l'environnement. C'est au titulaire et non à l'administration de rapporter l'existence et la consistance de l'ouvrage et du droit. En conséquence, il appartient et incombe au propriétaire d'apporter la preuve du droit d'antériorité ou le titre par dossier déposé auprès du PEMA.

- Le dossier devra attester que la consistance effective actuelle ou le rétablissement de l'ouvrage et ses annexes hydrauliques sont conformes à la consistance légale du moulin (hauteur de chute, niveau de la retenue, débit dérivé et puissance maximale brute).
- Sur titre ou en titre, en application de l'article L 214-6-II du code de l'environnement, ces ouvrages antérieurs à la loi sur l'eau de 1992 sont réputés être autorisés au titre de ladite loi. La police de l'eau et des milieux aquatiques (L 210-1 et suivants du code de l'environnement) ainsi que la police de la pêche (L 430-1 et suivants du code de l'environnement) s'y appliquent.

Une autorisation pour toute modification de la consistance légale du droit d'eau :

Toute modification de la consistance légale du titre (hauteur de chute ou débit) nécessite pour l'exploitant de demander une autorisation préfectorale, conformément au code de l'environnement en cas de modification des ouvrages ou de travaux.

OoOoo

Pour info : divers articles réglementaires relatif aux droits d'usages et moulins.

Code de l'environnement :

Article L215-10 : Modifié par [Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 - art. 3](#)

I.-Les autorisations ou permissions accordées pour l'établissement d'ouvrages ou d'usines sur les cours d'eaux non domaniaux peuvent être révoquées ou modifiées sans indemnité de la part de l'Etat exerçant ses pouvoirs de police dans les cas suivants :

1° Dans l'intérêt de la salubrité publique, et notamment lorsque cette révocation ou cette modification est nécessaire à l'alimentation en eau potable de centres habités ou en est la conséquence ; 2° Pour prévenir ou faire cesser les inondations ;

3° Dans les cas de la réglementation générale prévue à [l'article L. 215-8](#) ;

4° Lorsqu'elles concernent les ouvrages établissant ou réglant le plan d'eau ou les établissements ou usines qui, à dater du 30 mars 1993, n'auront pas été entretenus depuis plus de vingt ans ; toute collectivité publique ou tout établissement public intéressé peut, en cas de défaillance du permissionnaire ou du titulaire de l'autorisation, et à sa place, après mise en demeure par le préfet, exécuter les travaux qui sont la conséquence de la révocation ou de la modification de la permission ou de l'autorisation, et poursuivre, à l'encontre du permissionnaire ou du titulaire de l'autorisation, le remboursement de ces travaux ; I bis.-A compter du 1er janvier 2014, en application des objectifs et des orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, sur les cours d'eau classés au titre du I de l'article [L. 214-17](#), les autorisations ou permissions accordées pour l'établissement d'ouvrages ou d'usines peuvent être modifiées, sans indemnité de la part de l'Etat exerçant ses pouvoirs de police, dès lors que leur fonctionnement ne permet pas la préservation des espèces migratrices vivant alternativement en eau douce et en eau salée. II.-Les dispositions du I et du I bis sont applicables aux permissions ou autorisations accordées en vertu des [articles L. 214-1 à L. 214-6](#), ou antérieurement à la mise en vigueur de ces dispositions, ainsi qu'aux établissements ayant une existence légale et aux entreprises concédées ou autorisées en application du titre Ier du livre V du code de l'énergie. Les modifications apportées en application du I bis du présent article aux concessions visées par le titre II du livre V du code de l'énergie n'ouvrent droit à indemnité que si elles entraînent un bouleversement de l'équilibre économique du contrat. III.-Les conditions d'application du 4° du I sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Article L215-11 : Les propriétaires ou fermiers de moulins et usines, même autorisés ou ayant une existence légale, sont garants des dommages causés aux chemins et aux propriétés

Code civil :

Article 1241 : Modifié par [Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2](#) Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

Article 1242 : Modifié par [Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2](#) On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des **choses** que l'on a sous sa garde. Toutefois, celui qui détient, à un titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers dans lesquels un incendie a pris naissance ne sera responsable, vis-à-vis des tiers, des dommages causés par cet incendie que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable.....

Article 546 : Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle "droit d'accession".