

An aerial photograph of a river system. In the upper right, a dam or weir structure crosses the river, with water cascading over it. The river flows from the top left towards the bottom right. On the left bank, there is a large, light-colored building, likely a mill, surrounded by trees. The foreground shows a large, brownish field, possibly a field of harvested crops or a dry riverbed. The overall scene is lush with green trees and vegetation.

# Le guide de l'acquéreur

*d'un moulin, d'un plan d'eau ou d'une  
propriété en bord de cours d'eau*

# Vous souhaitez acheter une propriété en bord de cours d'eau ?

Une partie de la Vienne et de la Creuse est domaniale. Sur ce domaine public, ce sont les **services de l'État** ou les **collectivités locales qui en assurent la gestion**. Sur les cours d'eau non-domaniaux, **les riverains sont propriétaires** de la berge et du cours d'eau jusqu'à la moitié du lit et sont **responsables de leur entretien**. L'eau appartient cependant à tous : il est impératif de laisser libre cours aux embarcations.



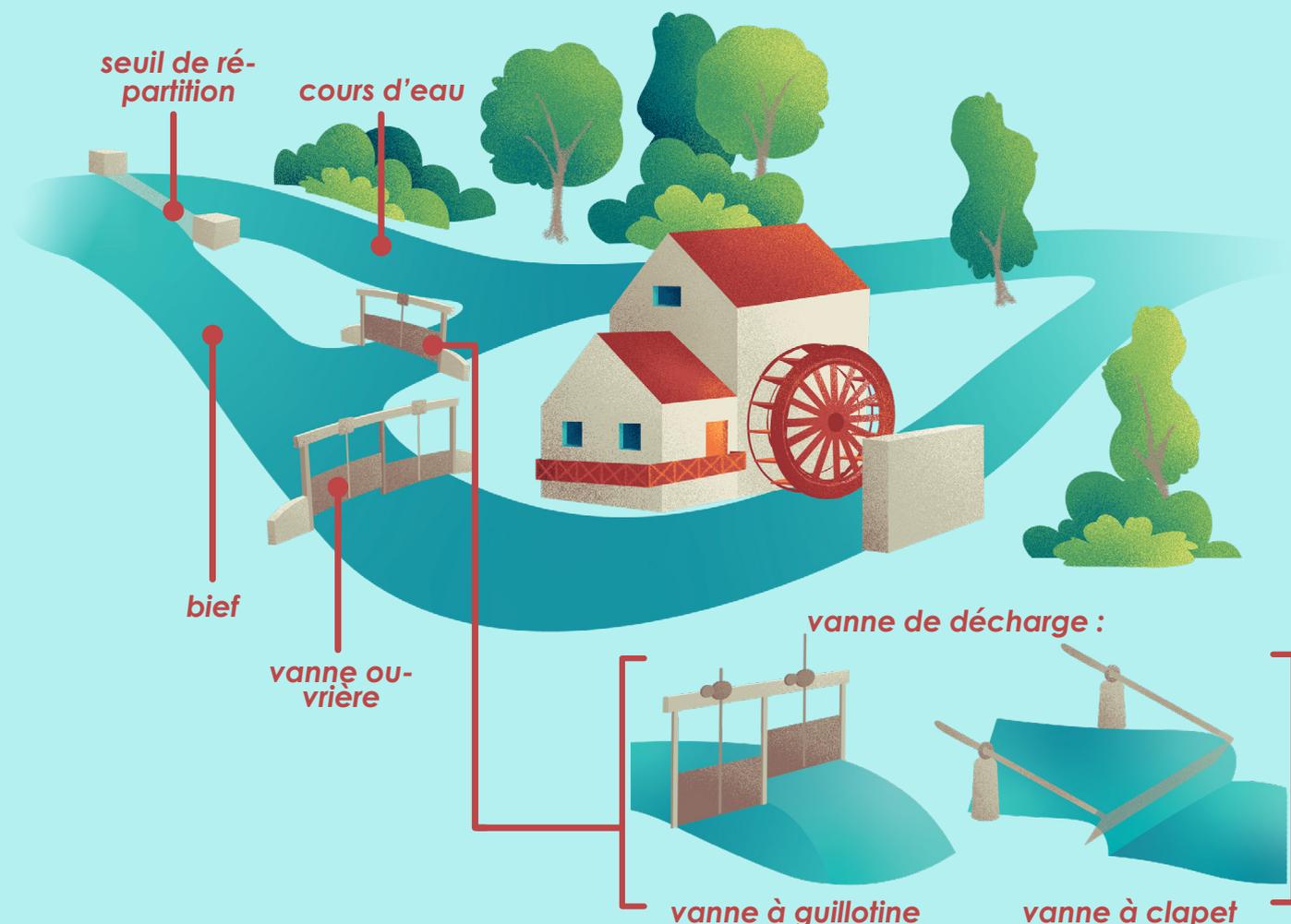
## Vos droits et devoirs

*Votre collectivité en charge de la GEMA (voir rubrique « Votre collectivité compétente ») peut vous apporter des précisions et vous conseiller.*

- 1 Vous devez assurer le **bon état écologique** du cours d'eau et le bon **écoulement de l'eau**. Veillez à ce que vos clôtures ne fassent pas obstacle aux embarcations et aux débris végétaux charriés par le courant.
- 2 Vous êtes tenu d'effectuer un **entretien respectueux** et **équilibré** du cours d'eau et de la berge. Vous devez d'assurer le débroussaillage, la taille et la coupe préventive des arbres susceptibles de tomber dans la rivière, ainsi que de retirer les embâcles car ils peuvent causer des inondations. Vous n'êtes pas autorisé à faire de travaux de modification du **profil\* du cours d'eau** sans accord de l'administration.
- 3 Vous ne devez pas **introduire de substances** nuisibles (désherbant chimique, déchets...) ni d'**espèces exotiques envahissantes (EEE)** (jussie, poisson-chat...) dans la rivière et à proximité.
- 4 Vous devez laisser un **droit de passage** aux agents chargés de la gestion des cours d'eau dans le cadre de leurs **missions d'intérêt général**.
- 5 Vous disposez d'un **droit de pêche jusqu'à la limite de votre propriété**, sous réserve d'avoir une carte de pêche et de respecter la réglementation.

# Vous souhaitez acheter un moulin à eau ?

Vous êtes, sauf acte contradictoire, **propriétaire donc responsable de tous les ouvrages hydrauliques** dont les canaux et biefs reliés au moulin. Ce patrimoine est un bien très particulier, qui requiert un entretien et une gestion exigeante.



## **i** Renseignez-vous avant votre achat

*La Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Vienne, le service urbanisme de votre collectivité ou le vendeur du moulin peuvent vous fournir certaines de ces informations et vous apporter des précisions.*

- 1 Vérifiez les **propriétés foncières** et leur conformité vis-à-vis de l'ensemble des ouvrages liés au moulin.
- 2 Appréhendez l'**état général du moulin** et de **l'ensemble de ses annexes hydrauliques** (bief, vanne, seuil...) ainsi que leur éventuel besoin de remise en état.
- 3 Prenez connaissance du **droit d'eau** qui reconnaît légalement la possibilité d'exploiter la force motrice de l'eau.
- 4 Renseignez-vous sur l'existence d'un **règlement d'eau associé au bien** : il fixe la gestion des ouvrages (seuil, vannes...).
- 5 Prenez connaissance d'éventuelles **conventions de gestion** et de **servitudes**.
- 6 Informez-vous sur la réglementation concernant la **continuité écologique** et sur la **conformité des ouvrages** du moulin afin de définir si des travaux sont nécessaires.

## Vous souhaitez acheter un plan d'eau ?

Un plan d'eau peut bénéficier de **différents statuts au regard de la Loi sur l'eau** en fonction de son année de création et des autorisations préfectorales dont il dispose. Si le plan d'eau est connecté à un cours d'eau ou aménagé sur source, le propriétaire ne doit pas impacter le cours d'eau concerné : il est essentiel de garantir le **débit minimum biologique\*** et de **respecter la continuité écologique**. L'introduction d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite et les vidanges sont réglementées. **Différents équipements et aménagements** permettent d'assurer une bonne gestion de votre plan d'eau. **Certains sont obligatoires et soumis à des réglementations.**



### **i** Renseignez-vous avant votre achat

*La Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Vienne, le vendeur ou la collectivité en charge de la GEMA peuvent vous apporter des précisions.*

- 1 Vérifiez la **régularité** et la **conformité** des propriétés foncières vis-à-vis de l'ensemble des ouvrages du plan d'eau et portez une attention particulière à la propriété de la digue, surtout si elle est traversée par une route.
- 2 Identifiez l'**année de création** et la **surface du plan d'eau** : ces critères orientent les procédures administratives liées à l'ouvrage.
- 3 Vérifiez si l'ouvrage dispose d'un **statut juridique**. Si oui, prenez connaissance des **attendus relatifs** à la gestion du plan d'eau ou des travaux à réaliser. Sinon, **renseignez-vous auprès de l'administration sur la démarche à engager** et ce qu'elle peut induire pour le plan d'eau (travaux, vidanges...).
- 4 Déterminez comment le plan d'eau fonctionne : **son mode d'alimentation** (sur source, en dérivation...) et **où s'écoule l'eau lors des vidanges** (fossé, autre étang, ruisseau...). Vérifiez les **équipements** et **aménagements** dont il dispose car les obligations diffèrent selon son fonctionnement.
- 5 Informez-vous sur l'**impact du plan d'eau sur les milieux aquatiques**. Cela peut vous amener à être sollicité pour des travaux de **mise en conformité**.

# Protégez les milieux aquatiques

Au-delà de l'aspect paisible et naturel, **disposer d'un bien en bord de cours d'eau c'est aussi vivre avec ses aléas climatiques** (crues, sécheresses, érosion des berges...). C'est également respecter sa forme naturelle en constante évolution ainsi que l'équilibre de son **écosystème** ; il est nécessaire d'**adapter ses pratiques pour assurer sa pérennité**. Une gestion passe notamment par un bon entretien du bien et de ses équipements, l'ajustement de l'usage qui en est fait et **le respect de la faune et la flore qui y vivent**.

## L'importance d'une bonne gestion de vos ouvrages

Les plans d'eau et les moulins sont des ouvrages **complexes** qui peuvent avoir un impact sur le **fonctionnement des bassins versants et des milieux aquatiques**, notamment sur le **déplacement des sédiments**, la préservation des espèces aquatiques et sur la **quantité et la qualité des eaux**. Les moulins ont pour la plupart été créés pour un usage qui n'existe plus aujourd'hui. Il est important de prendre en compte les changements pour limiter cet impact et améliorer leur fonctionnement. En tant que propriétaire, vous avez un rôle majeur dans la protection des rivières. Les **réglementations auxquelles les ouvrages sont soumis** vous aident à assurer leur bonne gestion. **Il est important de connaître les droits et devoirs dont vous disposez et de vous tenir informé des réglementations en vigueur**.



## Lexique

*\*Le profil d'un cours d'eau est l'ensemble des éléments qui lui sont propres (tels que sa sinuosité, la pente, la largeur et la forme du fond) qui permettent l'écoulement naturel des eaux.*

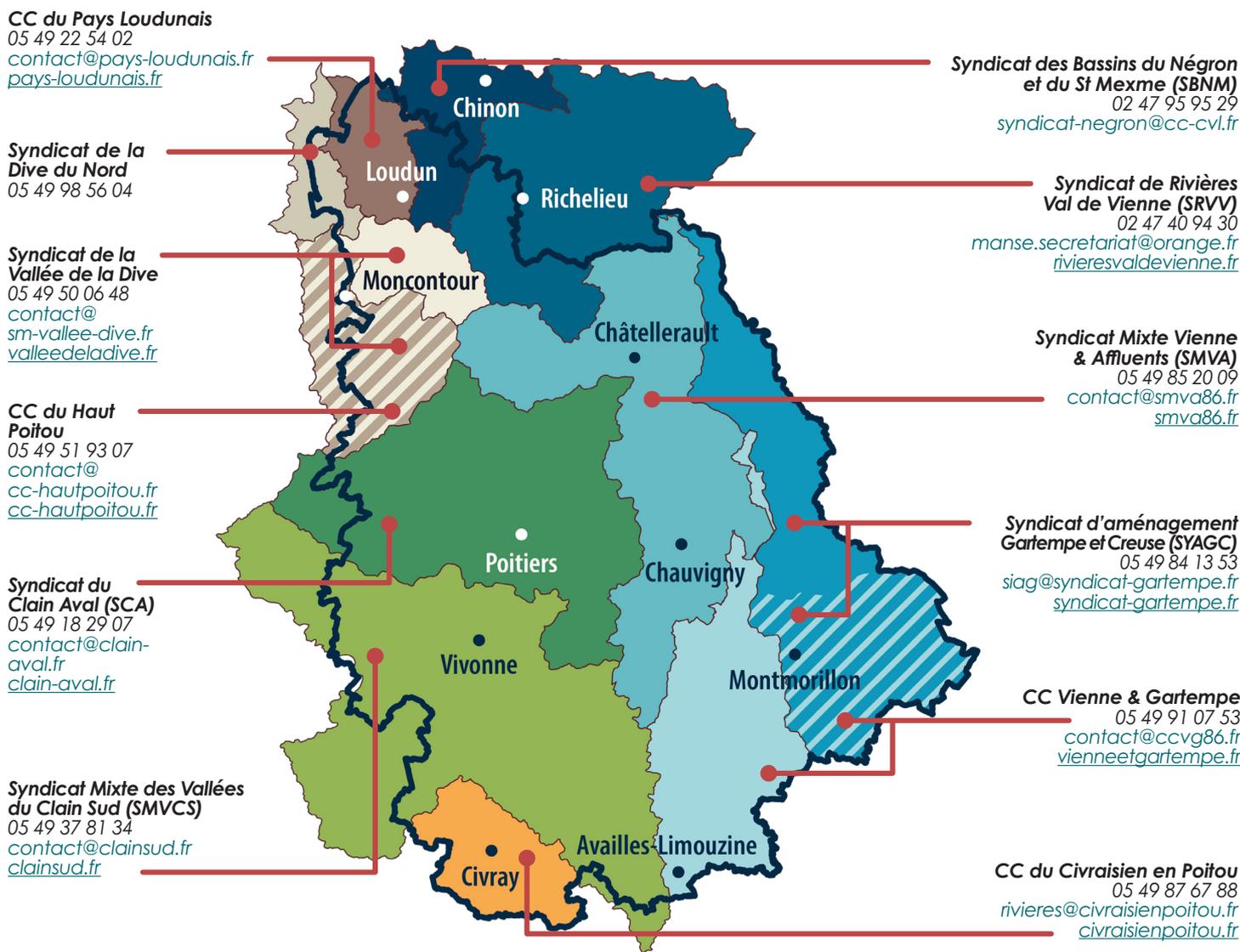
*\*La ripisylve est l'ensemble de la végétation qui se développe sur la rive d'un cours d'eau.*

*\*Le débit minimum biologique est le débit minimum à laisser dans une rivière pour garantir la vie, la circulation et la reproduction des espèces y vivant.*

# Votre collectivité compétente

La Gestion des Milieux Aquatiques (et Prévention des Inondations) (GEMA/PI) est une compétence prise en charge toute ou partie par différentes collectivités. Elle vise à assurer une gestion durable des milieux aquatiques. **La GEMA a pour but un retour au bon état écologique, la PI concerne la création et gestion des ouvrages pour prévenir des inondations.** Les collectivités ne sont pas en charge de l'entretien courant et interviennent dans l'intérêt général.

## Carte des collectivités en charge de la GEMA sur le département de la Vienne



**Vous pouvez aussi contacter la DDT de la Vienne :**  
05 49 03 13 00 – [ddt@vienne.gouv.fr](mailto:ddt@vienne.gouv.fr) – [vienne.gouv.fr](http://vienne.gouv.fr)



### Partenaires financiers

