

ANAHITA



BEAU CHAMP

Directives architecturales & paysagères

Indice

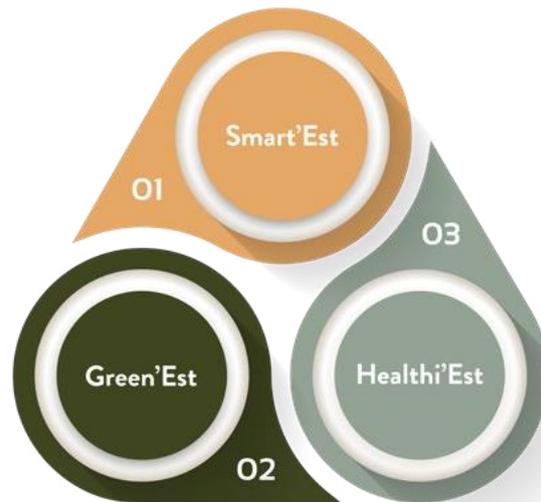
Introduction	3
1. Coefficient d'occupation des sols (COS)	4
2. Limites de construction	6
3. Orientation des bâtiments	8
4. Formes et lignes générales	8
5. Hauteur maximale des bâtiments	9
6. Toitures	10
7. Auvents, pergolas, cheminées et balustrades	15
8. Murs	16
9. Ouvertures	18
10. Clôtures parcellaires	22
11. Services d'alimentation	27
12. Directives paysagères	31
13. Traitement anti-termites	32
14. Construction exécutée selon les plans approuvés	32
Annexes	33 - 46
Glossaire	47

Introduction

Anahita Beau Champ sera développé autour de l'ancienne usine sucrière de Deep River Beau Champ sur une superficie de 118 hectares avec une identité rurale parfaitement en accord avec l'authenticité de l'est de Maurice.

Notre volonté est de créer un cadre de vie de qualité et synonyme de bien-être au sein d'un paysage productif innovant dans un domaine résidentiel à l'architecture mauricienne lui donnant énormément de cachet.

Cette vision s'articule autour de 3 piliers :



- SmartEst :

Créer un mode de vie durable avec des paysages agricoles productifs au profit de ceux qui vivent, travaillent et viennent séjourner en vacances dans l'est

- GreenEst :

Conserver et renforcer l'identité rurale authentique de l'endroit en valorisant le patrimoine naturel, utilisant des énergies vertes et en réhabilitant les anciens bâtiments

- HealthiEst :

Offrir un mode de vie actif imprégné de bien-être, proche de la nature et favorisant l'interaction sociale

Ces directives ont été élaborées dans le but de protéger et de préserver les caractéristiques uniques de ce site. Elles s'appliquent aux parcelles A, C et D d'Anahita Beau Champ, à l'exception des lots AP1, AP2, AP3 et CP1 qui sont destinés à des appartements et qui feront l'objet de directives spécifiques.

1. Coefficient d'occupation des sols (COS)

1.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser trente pour cent (30%) de la surface du lot. Cette mesure sera calculée au travers de l'empreinte au sol totale incluant tous les espaces extérieurs couverts dont varangues, terrasses couvertes, pergolas avec couvertures (dont celles de type bioclimatique), remises, garages et kiosques....

Tout débord de toiture de plus de 1.5m sera inclus dans le calcul de la surface autorisée.

Note : Les piscines ne seront pas comprises dans ce calcul du COS.

1.2. Les kiosques ou varangues compteront pour 100% de leur surface, même s'ils sont ouverts.

1.3. La superficie totale imperméable des lots ne pourra pas dépasser 45% de la surface du lot. Cette surface sera calculée en ajoutant les superficies des divers bâtiments, kiosques, espaces couverts, piscines, terrasses et l'ensemble des surfaces imperméables.

Note : Un deck sur solives est perméable mais sur une dalle béton il devient imperméable.

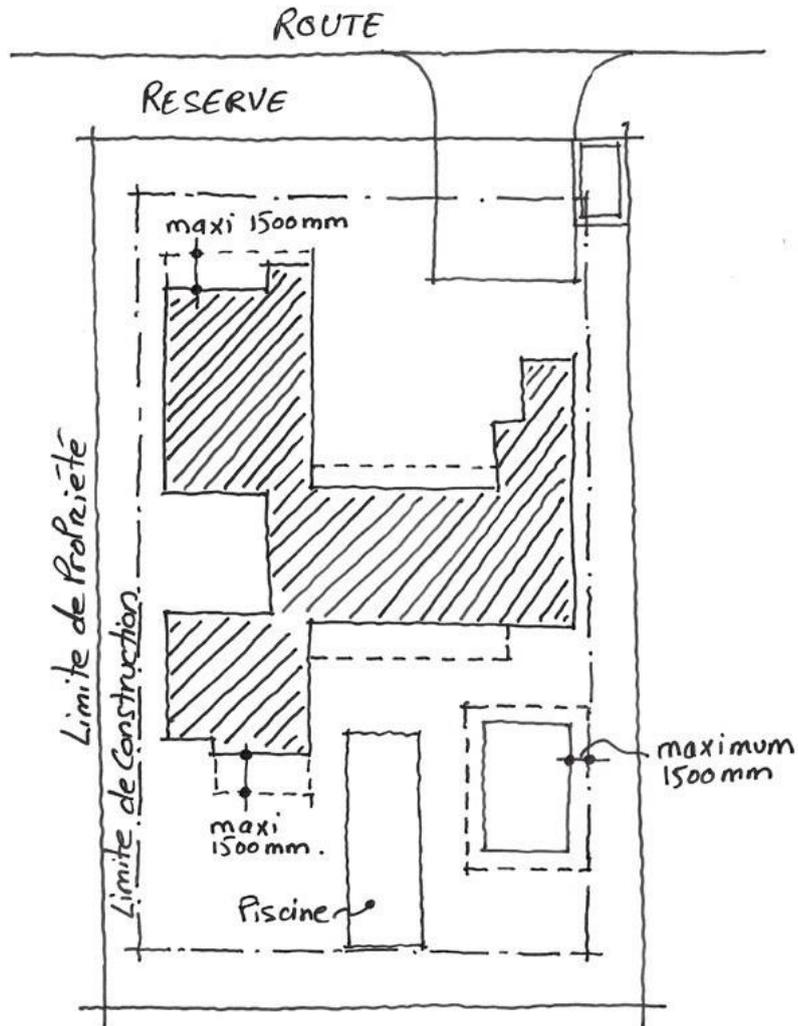
1.4. Si deux lots sont consolidés, le COS ne pourra pas dépasser vingt-cinq pour cent (25%) en cas de construction d'une seule habitation principale (incluant les bâtiments annexes). De plus, la superficie totale imperméable ne pourra pas dépasser 35%.

1.5. En cas de consolidation autorisée de plus de deux lots, des restrictions particulières pourront être appliquées par l'Administrateur.

1.6. La construction de sous-sol est autorisée. Elle offre la possibilité de caves, locaux techniques, etc... pouvant être inclus sans affecter le COS.

1.7. L'empreinte de construction de l'habitation principale sur un lot devra être au moins de 100 mètres carrés, excluant les bâtiments annexes. En cas de consolidation de deux lots, l'empreinte de construction devra être au moins de 150 mètres carrés.

1.8. Le volume maximum des piscines ne pourra pas dépasser 70 mètres cubes.



Croquis 1 : COS autorisé inférieur à 30% de la surface du lot

2. Limites de construction

Les limites de construction telles qu'énoncées ci-dessous seront également indiquées sur le plan du lot annexé au contrat de vente. Le niveau naturel du terrain doit être respecté et celui-ci ne peut pas être modifié entre les limites de construction et les limites de la parcelle.

Le niveau maximal de sol fini de la villa sera indiqué sur le plan du lot annexé au contrat de vente et un plan déterminant les niveaux maximaux de sols finis des villas sera préparé à l'achèvement des travaux d'infrastructure et sera déposé chez le notaire.

Principe général (Croquis 2 et Annex A) :

2.1. Limite côté rue :

Les bâtiments principaux devront être construits à une distance minimum de 3m de la limite côté rue (y compris tout débord de balcons, auvents, saillies, etc.). Toutefois, les parkings non-couverts ou couverts, les locaux poubelles et les éviers extérieurs pourront être construits en limite de propriété dans la mesure où ils respectent les détails types autorisés. (Annexes E, L et M). Tout autre type de garage devra être construit avec un retrait minimum de 3m de la limite de propriété côté rue.

2.2. Limites avec les voisins :

Les bâtiments devront être construits à une distance minimum de 2m des limites avec les voisins (y compris tout débord de balcons, auvents, saillies, etc.).

Note : Cette restriction ne sera pas applicable en cas de construction sur deux ou plusieurs lots consolidés.

2.3. Limites avec les espaces communs :

Tous les bâtiments devront être construits à une distance minimum de 3m de la limite avec les espaces communs (y compris tout débord de balcons, auvents, saillies, etc.).

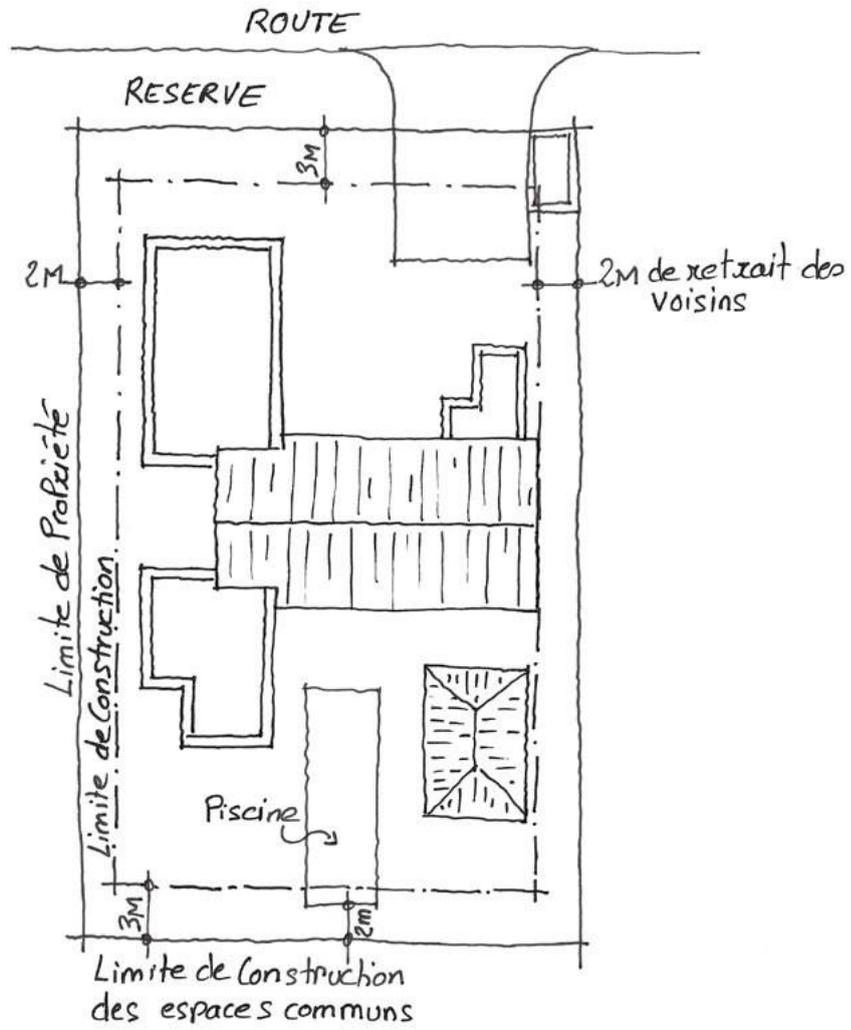
2.4. Piscines :

Les piscines et leurs locaux techniques pourront être construits à 2m des limites du terrain. Cependant, tout élément de construction (dont local piscine, mur à débordement, etc....) dépassant 1.2m par rapport au niveau du sol naturel devra respecter les limites de construction générales précitées.

2.5. Bâtiments annexes :

Les retraits concernant les constructions précitées s'appliqueront à tous les bâtiments annexes.





Croquis 2 : Limites de construction autorisées

3. Orientation des bâtiments

3.1. Une attention particulière devra être accordée à la conception architecturale bioclimatique des bâtiments (orientation, ventilation naturelle, lumière naturelle, etc...), pour favoriser les économies d'énergies, tout en bénéficiant d'un cadre de vie plus agréable.

4. Formes et lignes générales

4.1. Une attention particulière devra être accordée à l'échelle, aux proportions et à l'articulation des masses de construction puisqu'elles constituent, avec leurs toitures et leurs ouvertures, les éléments les plus importants pour assurer l'harmonie et la continuité du caractère architectural choisi pour ce développement.

4.2. Les lignes composant les bâtiments devront rester simples et être principalement composées de lignes droites horizontales et verticales et d'angles à 90 degrés. Cas particulier : toit courbe autorisé sur les lots A1, A2, A3, A4, A5, A7.

4.3. Les bâtiments devront être un jeu de plusieurs masses, de formes rectangulaires simples, couvertes par des toitures de formes simples et rectangulaires, reliées par des dalles plates. Cas particulier : toit courbe autorisé sur lots A1, A2, A3, A4, A5, A7.

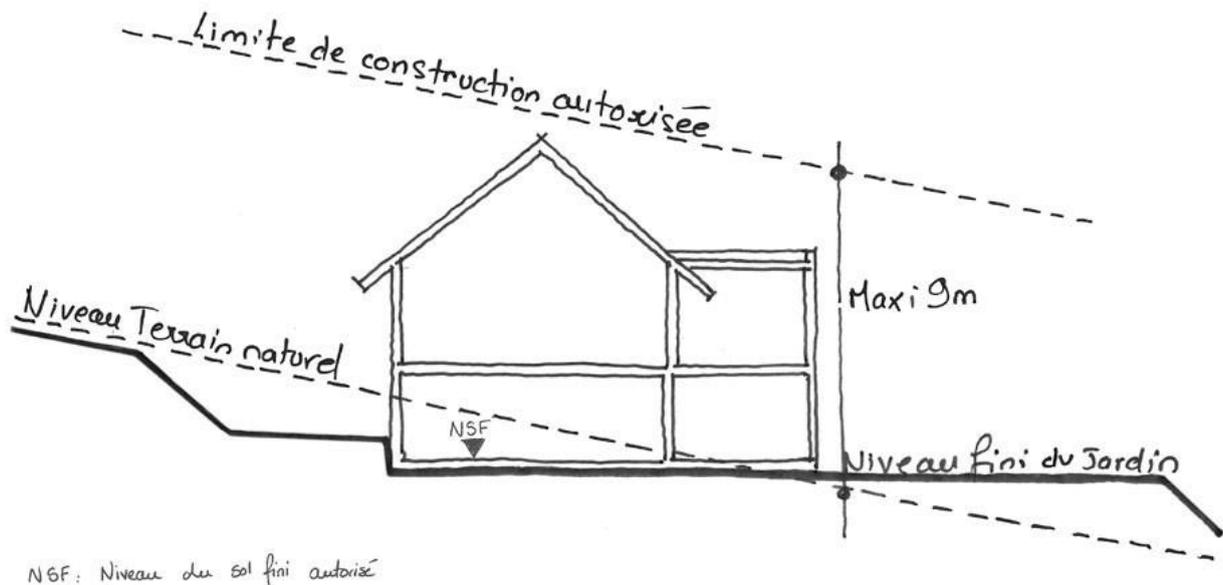
4.4. Nombre d'étages :

- Un étage sera autorisé uniquement sur le bâtiment principal et ne devra pas dépasser 50% de la surface du rez-de-chaussée.
- Les étages ne seront pas autorisés sur les bâtiments annexes, garage, gazebo etc....
- Les étages ne seront pas autorisés sur les lots A1 à A25, A38 à A45, C1, C10, C11, C24, C25, C26 et C27 où les bâtiments devront être de plain-pied.
- Une mezzanine sera autorisée dans le volume de la toiture, uniquement pour les maisons de plain-pied.

5. Hauteur maximale des bâtiments

5.1. Règle générale :

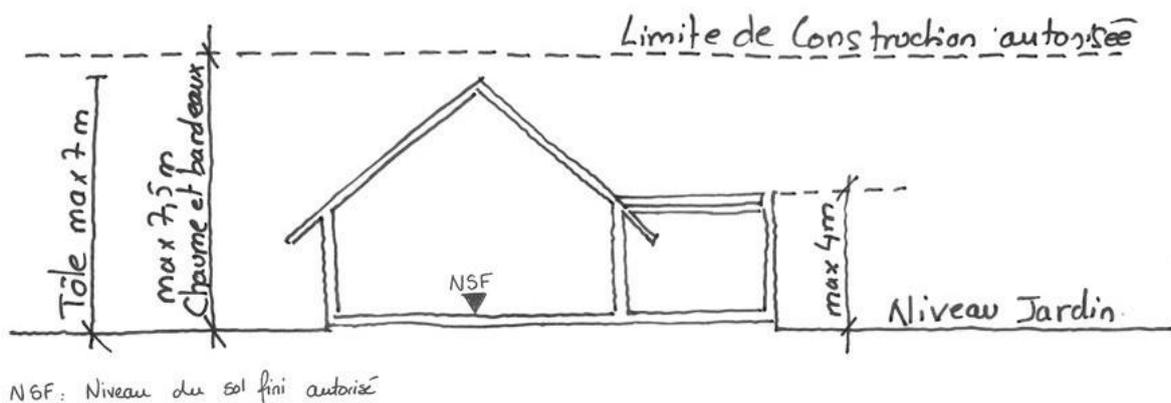
Aucune partie de la structure de la maison (faîtage le plus élevé) ne peut dépasser 9m au-dessus du niveau naturel du terrain indiqué sur le plan topographique annexé au contrat de vente. (Annexes B et C)



Croquis 3 : Hauteur maximale des bâtiments à partir du niveau naturel du terrain

5.2. Hauteur maximale des bâtiments de plain-pied par rapport au niveau fini du jardin (Annexe B) :

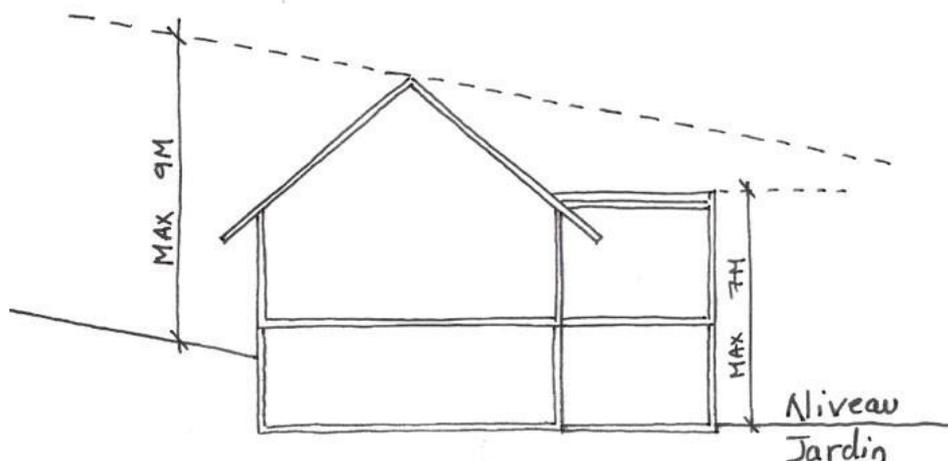
- Pour les toits en chaume, la hauteur maximale est de 7.5m (sans compter le « chapeau de faîte »)
- Pour les toits en bardeaux de bois, la hauteur maximale est de 7.5m
- Pour les toits en tôle, la hauteur maximale est de 7m
- Pour les toits à dalle plate, la hauteur maximale de l'acrotère ne peut excéder 4m



Croquis 4 : Hauteur maximale des bâtiments de plain-pied par rapport au niveau fini du jardin

5.3. Hauteur maximale des bâtiments à étage par rapport au niveau fini du jardin (Annexe C) :

- Les façades cumulées avec des toitures en pentes ne devront pas dépasser 9m de haut.
- Les façades cumulées de toits à dalle plate ne devront pas dépasser 7m de haut (hauteur maximale de l'acrotère).

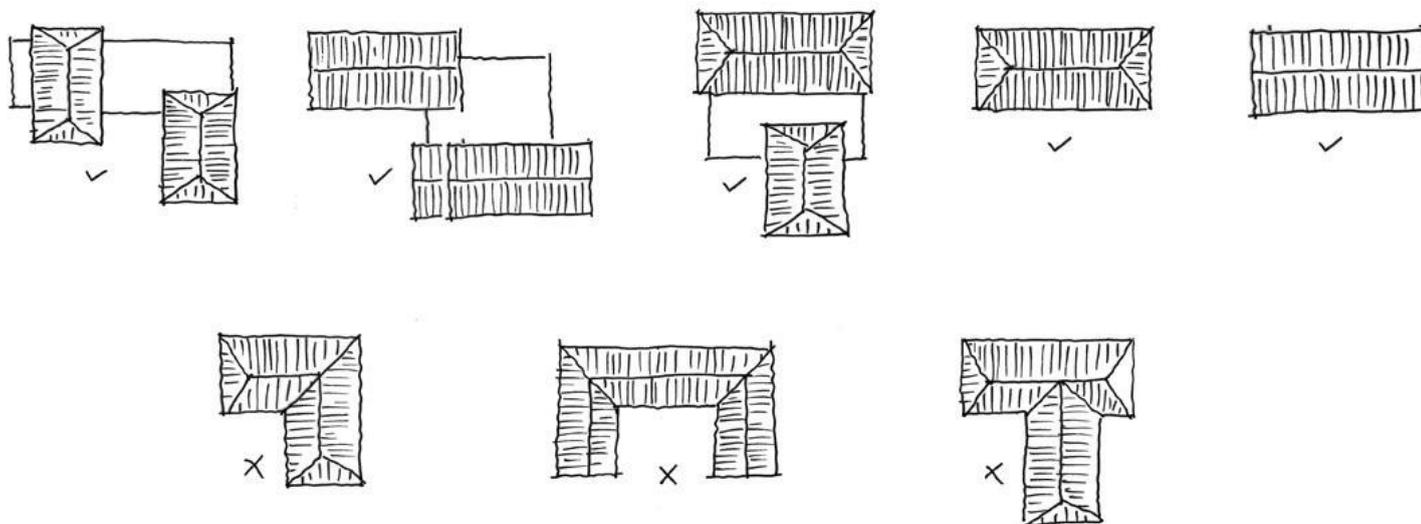


Croquis 5 : Hauteur maximale des bâtiments à étage par rapport au niveau fini du jardin

6. Toitures

6.1. Règles de base :

- Le plan de toiture doit être composé de toitures à formes rectangulaires reliées les unes aux autres par une ou plusieurs dalles plates de "liaison". (Cas particulier : toit courbe autorisé sur les lots A1, A2, A3, A4, A5, A7).



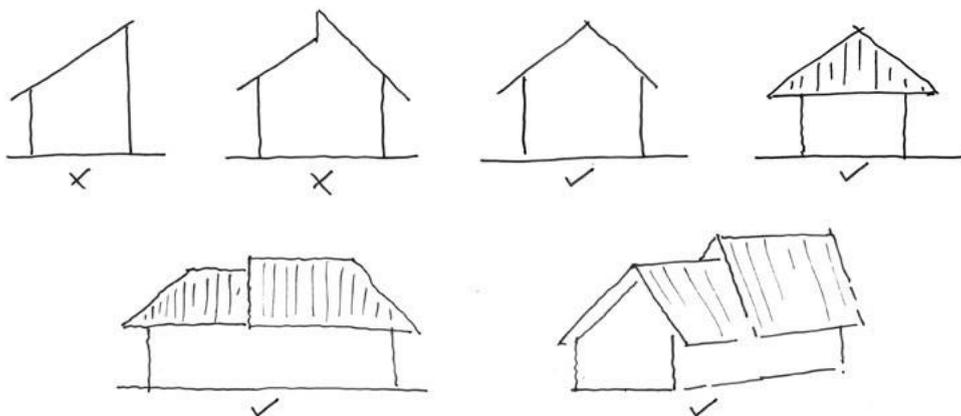
Croquis 6 : Compositions de toitures autorisées et non-autorisées

6.2 Types de toitures :

Les types de toitures autorisées seront de forme géométrique simple.

- Les toitures en pente :

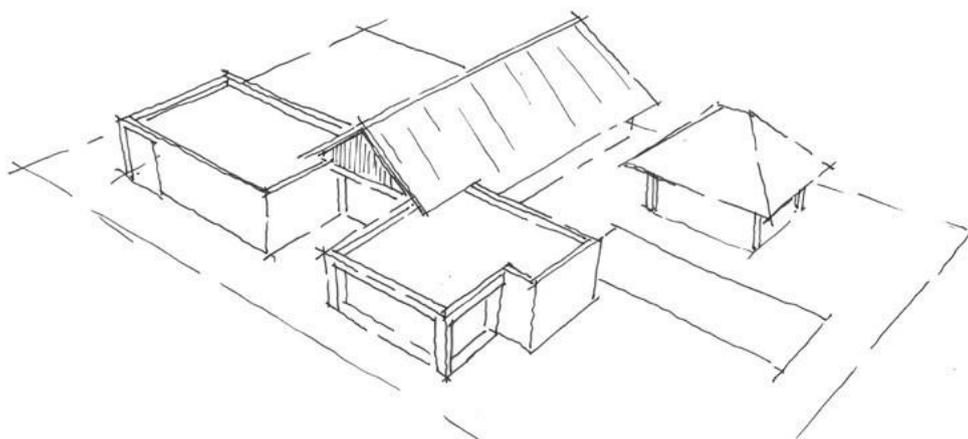
- Les toitures à un pan ne sont pas autorisées.
- Les toitures à deux pans et quatre pans sont autorisées.
- Cas particulier : les toitures à 3 pans sont autorisées uniquement dans la configuration ci dessous :



Croquis 7 : Pentes des toits

- Les dalles plates :

- Les toits plats ne devront pas dépasser 50% de la surface totale des toitures. (Annexe D)
- Les dalles plates des rez-de-chaussée devront être traitées comme une cinquième façade avec les spécifications énoncées à la clause 6.5 ci-dessous.



Croquis 8 : 50% maximum de toitures à dalles plates

- Pentas de toiture en fonction de la couverture de toiture choisie :

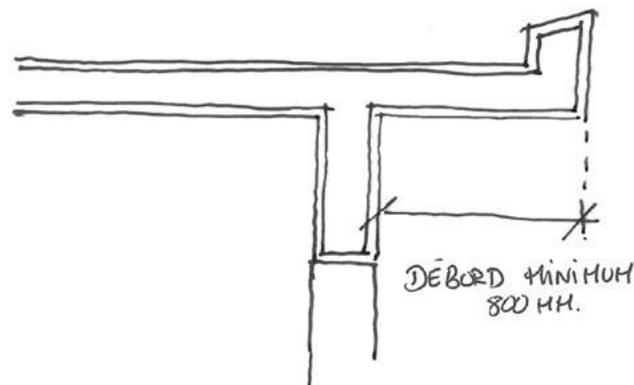
- Les toits en chaume devront être inclinés entre 40° et maximum 45°
- Les toits en bardeaux de bois devront être inclinés entre 40° et maximum 45°
- Les toits en tôle (2 ou 4 pentes) devront être inclinés entre 30° et maximum 40°
- Les toits incorporant des panneaux, tuiles, ou autres équipements photovoltaïques devront être inclinés entre 30° et maximum 45°

Note : Toute toiture en pente de même finition devra garder la même pente.

6.3. Débords de toiture :

- Les dalles plates :

Dans le cas d'un débord de toiture sur dalle plate, ce dernier devra être d'un minimum de 800mm.



Croquis 9 : Débord de toiture sur dalle plate

- Les toitures en pente :

- Les débords de toitures en pente devront être d'un minimum de 200mm. Sur les façades de pignons, les débords de toitures devront également être d'un minimum de 200mm.
- Cas particulier : Les débords de toit en pente donnant sur une dalle plate pourront être plus courts si nécessaire.

- Pour rappel, tout débord de toiture dépassant 1.5m sera inclus dans le calcul du COS.



6.4. Éléments décoratifs :

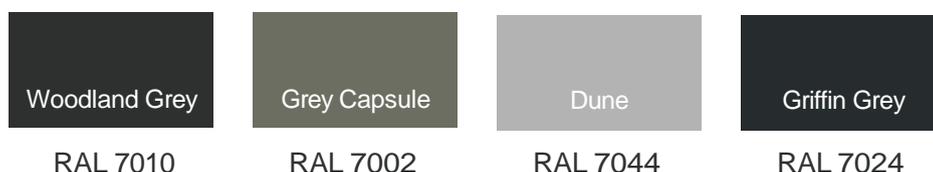
Aucun élément décoratif n'est autorisé dans la toiture mis à part le « chapeau de faîte » des toits en chaume.

6.5. Matériaux de toiture autorisés :

- Toitures en pente :

Les seuls matériaux autorisés sont les suivants :

- Chaume, paille naturelle.
- Paille artificielle (aspect esthétique soumis à l'approbation de l'Administrateur).
- Bardeaux de bois naturel ou bambou non peints (soumis à l'approbation de l'Administrateur).
- Tôle aluminium / Zinc-aluminium prépeinte. Les couleurs autorisées se limitent aux RAL suivants :



- Les panneaux, tuiles, ou autres équipements photovoltaïques qui seront cependant soumis à l'approbation préalable de l'Administrateur.

Une seule et même couleur doit être utilisée sur l'ensemble des toitures d'une même propriété ainsi que sur l'ensemble des pièces ajoutées. Tous nouveaux matériaux devront être soumis à l'approbation de l'Administrateur. Seules les planches de rive en bois naturel sont autorisées. Sur les pignons en tôles ou en bardeaux, les planches de rive sont obligatoires.

- Dalles plates :

Les dalles plates, dans la mesure du possible, doivent être traitées comme une cinquième façade et peuvent être paysagées par un ou plusieurs éléments suivants :

- Toiture végétalisée
- Gazon artificiel
- Galets ou graviers
- Terrasse en bois
- Dalles sur plots
- Tout autre matériau devra être validé par l'Administrateur.

- La mixité de matériaux n'est pas autorisée sur les toitures sauf dans 3 cas particuliers :

- Les kiosques en bardeaux ou en chaume au rez-de-chaussée
- Les espaces extérieurs à couvertures horizontales (béton, métal ou bois)
- Les toiles tendues (soumis à l'approbation de l'Administrateur)



6.6. Matériaux et structure/charpente des toitures :

- Les éléments de structure visibles des varangues devront majoritairement être en métal (peint noir ou gris anthracite), en bois ou en béton.
- Les kiosques/gazebos pourront être couverts de paille naturelle ou de bardeaux naturels. La structure devra être en bois, en béton, ou en métal (peint noir, gris anthracite ou de la même couleur que les ouvertures).
- Les descentes verticales d'eau pluviale devront être accolées à la façade, et devront être peintes de la même couleur que celle-ci, ou intégrées dans les murs. Les chaînes sont autorisées en sortie de gouttière.

6.7. Les gouttières :

- Sur les toits en tôle, les gouttières devront être de la même couleur que la tôle choisie ou que les ouvertures.
- Sur les toits en bardeaux, les gouttières devront être en métal ou aluminium de la même couleur que les ouvertures.
- Les gouttières seront interdites sur les toits en chaume et les toitures à dalle plate.



7. Auvents, pergolas, cheminées et balustrades

7.1. Les auvents :

- Les auvents non inclinés sont autorisés au-dessus des fenêtres et seront en béton, bois ou métal. Ils ne devront pas dépasser 1500mm.
- Les auvents inclinés seront de la même finition que la toiture inclinée principale. Ils seront avec une fixation murale et ne devront pas dépasser 1500mm.

7.2. Les pergolas :

- Les pergolas pourront être en bois et/ou métal. La structure (poteaux et poutres) pourra être en bois, en béton, ou en métal peint noir, gris anthracite, ou de la même couleur que les ouvertures.
- Les pergolas bioclimatiques sont autorisées, elles seront incluses dans le COS. Elles devront être de la même couleur que les ouvertures et leur design devra être validé par l'Administrateur.
- Les pergolas couvertes (plus de 1.5m de profondeur lorsqu'elles sont utilisées comme auvent) seront incluses dans le calcul du COS.

7.3. Les cheminées :

La hauteur et la finition de toute cheminée seront soumises à l'approbation de l'Administrateur lors de la soumission préalable du projet.

- Cheminée intégrée dans une dalle plate : la hauteur maximale de la cheminée sera de 1.5m (au dessus de la dalle)
- Cheminée intégrée dans une toiture en pente : la hauteur maximale de la cheminée sera de 600mm au-dessus du point le plus haut du toit

Note : Si toutefois, pour le bon fonctionnement de la cheminée, elle devra être plus haute, une explication technique devra être soumise à l'Administrateur.

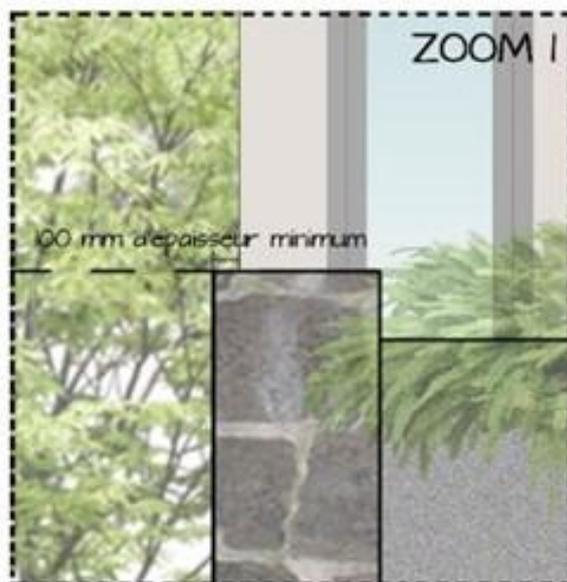
7.4. Les balustrades :

Les balustrades peuvent être en bois, en métal peint (noir, gris anthracite ou blanc) ou en verre, ou toute combinaison de ces matériaux. Leur conception devra respecter les normes concernant la hauteur de sécurité (minimum 1m).

8. Murs

8.1. Proportions :

- Toute façade avec un mur continu dépassant 4m de hauteur devra être traitée avec des finitions différentes de minimum 100mm d'épaisseur. (Annexe D et Zoom 1). Cet habillage du mur devra être d'une hauteur adéquate afin que la partie peinte visible du mur ne dépasse pas 4m de haut.



- En façade, la longueur d'un même mur peut avoir une dimension maximale de 16m.

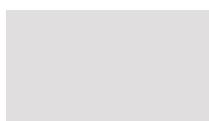
8.2. Matériaux :

- Les murs extérieurs maçonnés devront avoir une épaisseur de 200mm avec au moins une couche de 15mm d'enduit lisse, ou type « tyrolienne ».
- Sur les façades exposées au soleil, les matériaux à propriétés isolantes sont encouragés (type «Ecoblock », enduit isolant...)

8.3. Les façades autorisées :

Les murs pourront être crépis et peints ou avec une finition de type « Cemcrete, Earthcote », similaire aux couleurs autorisées et soumis à l'approbation de l'Administrateur.

- Couleurs autorisées :



NCS S 1000-N



NCS S 1500-N



NCS S 2500-N



NCS S 5000-N



NCS S 3502-Y

- Couleur de peinture en façade :

Deux types de teinte au maximum peuvent être utilisées par propriété.

Les couleurs sont limitées aux références précises indiquées ci-dessus. C'est le code NCS, « Natural Code System » qui fait référence.

Une partie ne dépassant pas 30% de la surface des façades peut présenter un effet de « béton brut de décoffrage » mais sa finition devra être de haute qualité et soumis à l'approbation de l'Administrateur, qui, après son inspection pourra imposer un enduit effet béton (si la qualité n'est pas acceptable).

- Revêtement bois : naturel lasuré, saturé, verni ou peint selon les couleurs autorisées.

- Fibrociment : type bois peint aux couleurs autorisées.

- Pierres naturelles : mur en roches bleues dit cordon blanc ou mur en pierres sèches en pose dite bouchon -3 bouchons au mètre carré.



ou



- Claustres béton : peints selon les couleurs autorisées pour les locaux techniques et de service uniquement. Les spécifications devront être soumis à l'approbation de l'Administrateur.



- Les murs de soutènement ou servant de « socle » aux bâtiments doivent être montés :

- En roches bleues dit « cordon blanc »
- En pierres sèches dites bouchons (3 bouchons par mètre carré)
- En béton revêtu des pierres précitées
- En boulders paysagés

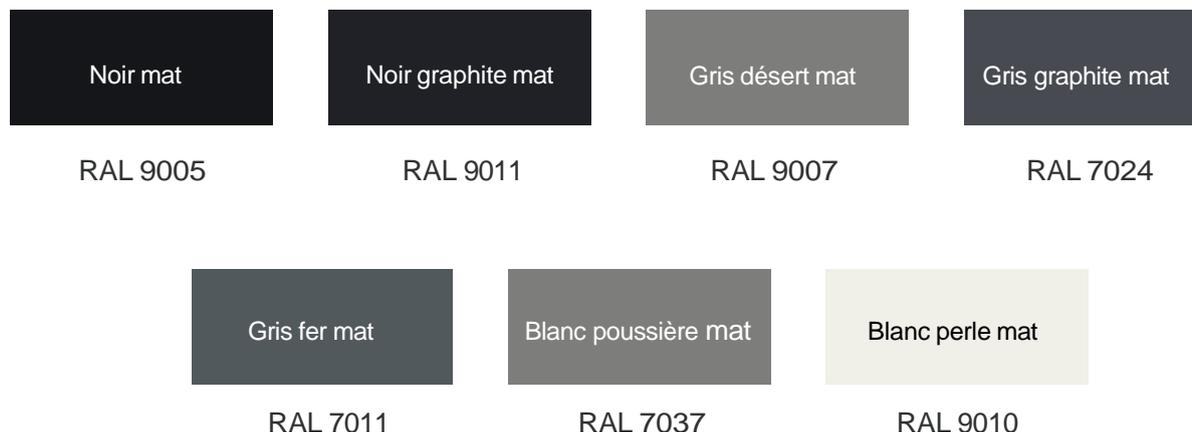
N.B : Les murs de soutènement ne pourront pas dépasser 1.5m de haut.



9. Ouvertures

9.1 Fenêtres et portes (hors porte d'entrée) :

- Les ouvertures (fenêtres, portes...), fixes ou ouvrantes, doivent être de forme rectangulaire avec des angles à 90°.
- Les fenêtres et portes vitrées devront avoir un encadrement en aluminium ou métal de couleur.



Ou être en bois massif de couleur naturelle.

Autorisés :

- Le bois massif de couleur naturelle
- L'aluminium thermolaqué, mat et texturé.
- Le métal peint mat
- Le verre transparent
- Le verre dépoli uni
- Le vitrage à contrôle solaire

Non-autorisés :

- Les fenêtres avec cintrage arrondi ou aplati
- Les moulures décoratives
- Les vitraux
- Le verre réfléchissant
- Le verre teinté ou coloré

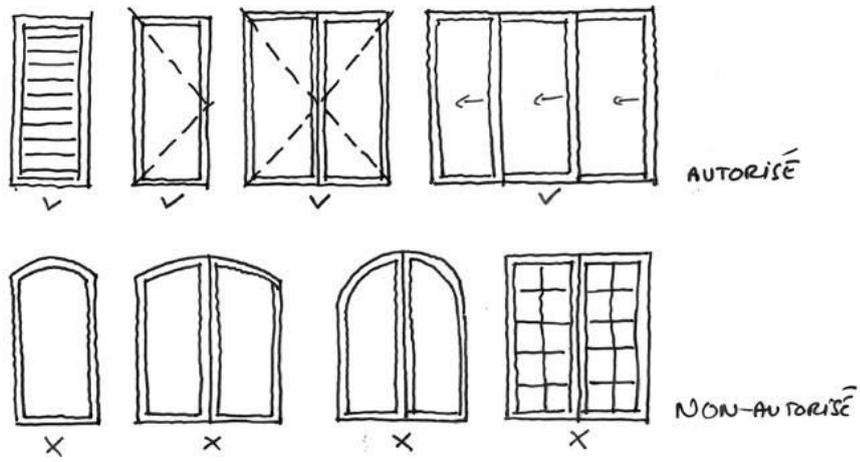
- En outre, l'application de films sur le vitrage doit être soumise à l'approbation de l'Administrateur.

Principe général : Les linteaux des ouvertures en façade devront être alignés les uns par rapport aux autres sauf cas particulier (changement de niveau, cuisines, escaliers...).

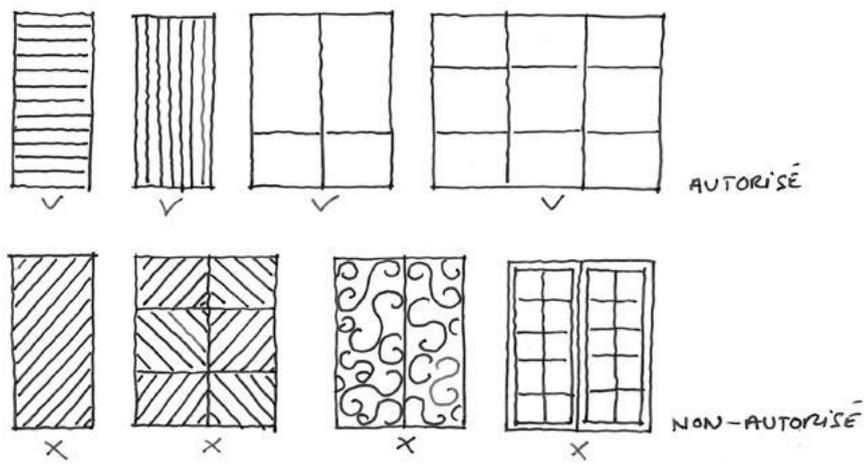
Les ouvertures en façade doivent être à un minimum de 2.4m de haut.

Aucune ouverture n'est autorisée en toiture inclinée sauf celle(s) intégrée(s) au nu de la pente du toit qui devra être de forme rectangulaire avec des angles à 90°.

Les puits de lumière seront autorisés dans les toits à dalle plate et ne devront pas dépasser 500mm de haut.



Croquis 10 : Formes des ouvertures

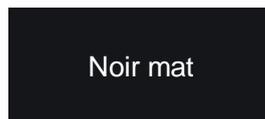


Croquis 11 : Finitions des ouvertures

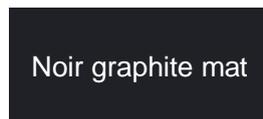
9.2. Portes d'entrée :

- Finitions autorisées des portes :

- Bois massif de couleur naturelle
- Aluminium thermolaqué aux couleurs précitées à la cause 9.1
- Bambou de couleur naturelle
- Métal galvanisé de couleur :



RAL 9005



RAL 9011



RAL 9010

- Corten

- Non-autorisées :

- Les portes avec ornements
- Les portes avec cintrages arrondis ou aplatis

9.3. Portes de garage :

- Les portes de garage ne seront pas autorisées sur la limite de propriété. (Les garages fermés devront respecter les limites de construction).

- Finitions autorisées de portes :

- Aluminium thermolaqué de couleur mate texturée ou métal peint aux couleurs précitées à la clause 9.1
- Bois massif de couleur naturelle
- Corten
- Pour les volets roulants, le modèle devra être soumis à l'approbation préalable de l'Administrateur (tous mécanismes/boîtiers devront être dissimulés et non-visibles de l'extérieur).

- Non-autorisées :

- Les portes avec ornements
- Les portes avec cintrage



9.4. Volets extérieurs :

Finitions autorisées des volets :

- Aluminium thermolaqué aux couleurs précitées à la clause 9.1
- Bois massif de couleur naturelle
- Bambou de couleur naturelle
- Métal galvanisé aux couleurs précitées à la clause 9.2
- Corten

Autorisées :

- Les planches horizontales
- Les persiennes horizontales
- Les planches verticales

Non-autorisés :

- Les volets cintrés
- Les rails de volets coulissants surdimensionnés et/ou à habillages excessifs
- Les volets roulants ne sont pas autorisés sauf pour les garages

9.5. Stores extérieurs :

- Stores verticaux :

Les stores en rotin ayant une finition naturelle ou blanc mat, les stores de tempête en plastique transparent et les stores en voile PVC sont autorisés. Les couleurs autorisées sont le blanc, le beige et le gris. Les autres types de stores doivent être soumis à l'approbation de l'Administrateur.

- Stores horizontaux :

Les stores horizontaux externes ne sont pas autorisés sauf autorisation préalable de l'Administrateur.

- Voiles tendues :

Les voiles tendues de couleur blanche, beige ou grise sont autorisées. Le design et la taille devront être soumis à l'approbation de l'Administrateur.

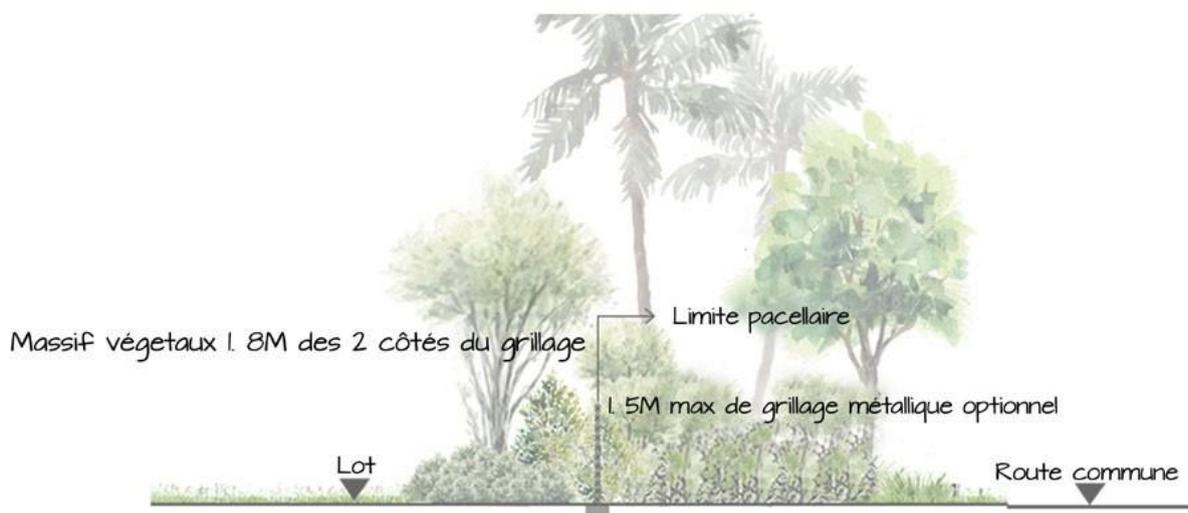
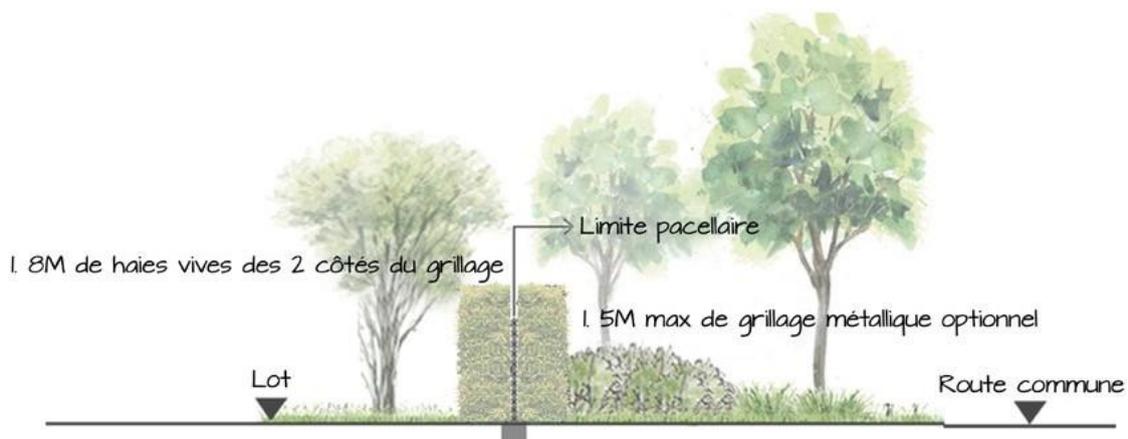


10. Clôtures parcellaires

10.1. Les clôtures le long des routes (Annexes G et H) :

Clôtures composées de haies vives et de massifs végétaux pouvant comporter un grillage métallique de type « betafence » de couleur gris anthracite ne dépassant pas 1.5m de haut.

- Ce grillage optionnel devra, à terme, disparaître dans la végétation.
- Ce grillage devra être fixé sur une base en béton enterrée.
- Aucun mur, autre que celui du portillon en Annexe F, et du local poubelle en Annexe E ne sera autorisé sur la limite du terrain. Exception : voir clauses 10.6 et 10.7



Les plantes autorisées pour les haies :

- Carmona microphylla
- Murraya sp (Buis)
- Breynia disticha ("Bread & cheese")

Les plantes recommandées pour les massifs végétaux :

- Hibiscus sp, Pseudoranthemum sp, Psiadia arguta & viscosa & autres arbustes
- Palmiers
- Dodonea viscosa, Gastonia mauritianna, Cordia sebestana, Triplaris surinamensis et d'autres arbres avec petit réseau racinaire peuvent être plantés tout le long du grillage.

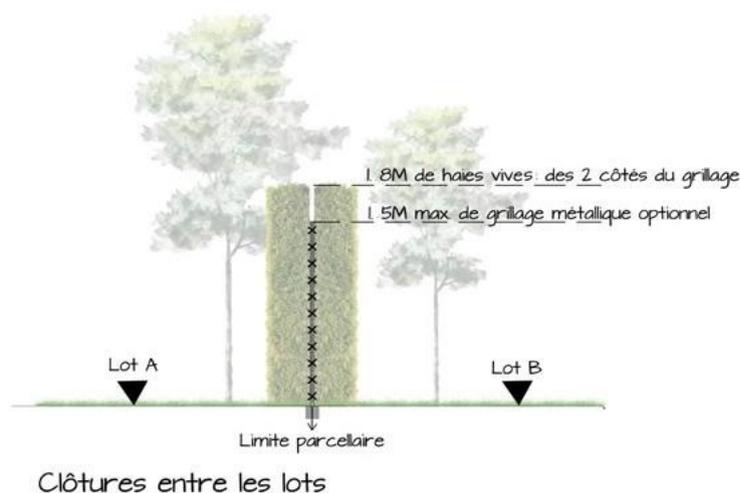
Remarques générales :

- Les grands arbres avec de grandes canopées doivent être placés à 1.5m minimum de la clôture.
- Les plantes indigènes des forêts sèches de basse altitude et des côtes de Maurice sont fortement recommandées.
- Fruitières, plantes grimpantes, et les espèces exotiques non-envahissantes, robustes, et tolérantes à la sécheresse et à l'air salin peuvent être plantés.

10.2. Les clôtures entre les lots (Annexe H) :

Clôtures composées de haies vives et/ou de massifs végétaux pouvant comporter un grillage métallique de type « betafence » de couleur gris anthracite ne dépassant pas 1.5m de haut.

- Ce grillage optionnel devra, à terme, disparaître dans la végétation.
- Ce grillage devra être fixé sur une base en béton enterrée.
- Aucun mur, autre que celui du local poubelle ou de l'évier extérieur, ne sera autorisé sur cette limite du terrain.



Les plantes recommandées pour les haies :

- Carmona microphylla
- Murraya hedge
- Breynia disticha
- Hibiscus sp

Les plantes recommandées pour les massifs végétaux :

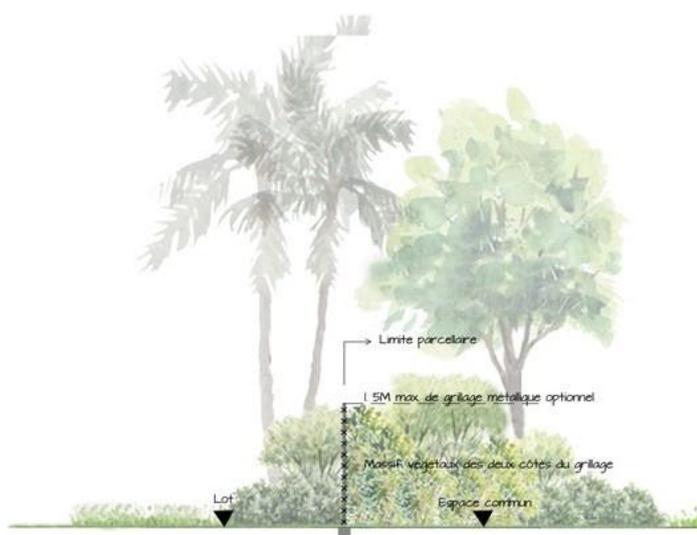
- Dypsis lutescens (Palmier multipliant)
- Plantes grimpantes



10.3. Les clôtures le long des espaces communs hors vallée (Annexe I) :

Clôtures composées de haies vives et/ou de massifs végétaux pouvant comporter un grillage métallique de type « betafence » de couleur gris anthracite ne dépassant pas 1.5m de haut.

- Ce grillage optionnel devra, à terme, disparaître dans la végétation.
- Ce grillage devra être fixé sur une base en béton enterrée.
- Un portillon sera autorisé selon l'Annexe I.
- Aucun mur hormis celui du portillon, ne sera autorisé sur la limite du terrain.



Les plantes recommandées pour les haies vives :

- Carmona microphylla
- Murraya hedge
- Breynia disticha
- Hibiscus sp

Les plantes recommandées pour les massifs végétaux :

- Plantes indigènes des forêts sèches de basse altitude et des côtes de Maurice
- Espèces exotiques non-envahissantes, robustes, et tolérantes à la sécheresse et à l'air salin
- Arbres fruitiers



10.4. Les Clôtures le long de la Vallée (Annexe J) :

Clôtures composées de massifs végétaux pouvant comporter un grillage métallique de type « betafence » de couleur gris anthracite ne dépassant pas 0.9m de haut.

- Ce grillage optionnel devra, à terme, disparaître dans la végétation.
- Ce grillage devra être fixé sur une base en béton enterrée.
- Un portillon sera autorisé selon l'Annexe J.
- Aucun mur hormis celui du portillon, ne sera autorisé sur la limite du terrain.



Les plantes recommandées pour les massifs végétaux :

- Plantes basses et arbustes pour faire écran au grillage de 0.9m de haut, et quelques arbres/palmiers afin de créer un paysage naturel et de s'intégrer avec la végétation qui sépare les jardins privés et les plantations agricoles de la vallée.

10.5. Les clôtures le long de « Palm Alley » (Annexe K) :

Clôtures composées de massifs végétaux pouvant comporter un grillage métallique de type « betafence » de couleur gris anthracite ne dépassant pas 1.5m de haut.

- Ce grillage optionnel devra, à terme, disparaître dans la végétation.
- Ce grillage devra être fixé sur une base en béton enterrée.
- Un portillon sera autorisé selon l'Annexe K.
- Aucun mur hormis celui du portillon, ne sera autorisé sur la limite du terrain.





Les plantes recommandées pour les massifs végétaux :

- Plantes indigènes des forêts sèches de basse altitude et des côtes de Maurice
- Arbres fruitiers
- Espèces exotiques non-envahissantes, robustes, et tolérantes à la sécheresse et à l'air salin

10.6. Les clôtures le long du « Anahita access road » :

- Seront réalisées par le Promoteur et pourraient comporter un mur en maçonnerie avec habillage en pierres sur certaines portions, en plus des autres types de clôtures autorisées

10.7. Les clôtures le long du « GRSE road » :

- Seront réalisées par le Promoteur et pourraient comporter un mur en maçonnerie avec habillage en pierres sur certaines portions, en plus des autres types de clôtures autorisées.

10.8. Murs du portillon d'entrée en pierres sèches ou dit cordon blanc double-faces devront être conformes au détail annexé (Annexe F)

10.9. Le local poubelle (incluant les portails) devra être conforme aux détails annexés (Annexe E)

10.10. Le numéro de lot, la boîte aux lettres et l'éclairage d'entrée seront règlementés par l'Administrateur selon les plans en Annexe F et chaque propriétaire est tenu de l'appliquer à ses propres frais.

10.11. Entrée et parking voiture devront être conformes au détail en Annexe L ou si couvert et situé sur le périmètre du lot conforme à l'Annexe M.

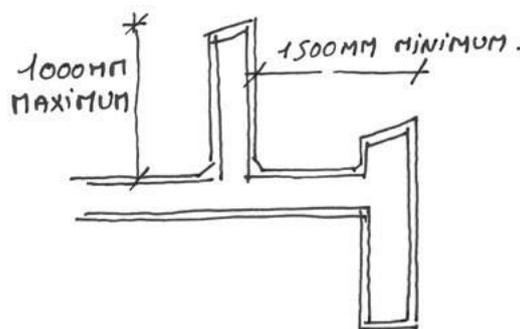


10.12. Le local poubelle, les portillons et l'accès véhicules devront être construits en suivant l'emplacement spécifié sur le plan en annexe du contrat de vente. Si toutefois, le propriétaire souhaiterait bouger l'emplacement de ces items, une demande d'autorisation devra être faite à l'Administrateur pour vérifier la possibilité technique de ce changement et le propriétaire sera tenu de faire ces changements à ses propres frais. Ces changements devront être conformes aux détails en Annexes E, F et L. La partie végétale devra être reconstruite à la satisfaction de l'Administrateur.

11. Services d'alimentation

11.1. Règles de base :

- Tout équipement ou installation mécanique installé sur les toitures plates devra être caché par un muret de maximum 1000mm de haut, et positionné à minimum 1500mm du mur de façade.



Croquis 13 : Espace technique

- Tout équipement installé au sol devra être dans la limite de construction. Les équipements visibles tels que compresseur, pompe à chaleur, réservoir, pompe, etc., devront être dissimulés dans une enceinte et/ou par des plantations de hauteur suffisante pour les cacher.

11.2. Plomberie et réseau d'adduction d'eau :

- Les réseaux et installations ne devront pas être apparents, notamment par l'utilisation obligatoire de gaines techniques ("ducts" et "risers").
- Les réservoirs et/ou chauffe-eau solaire et autres accessoires ne devront pas être visibles des routes, des parties communes et du rez-de-chaussée des lots en périphérie.
- Drainage d'eau pluviale : seules les gouttières pourront être apparentes.
- Les occupants des lots ne devront pas obstruer, même temporairement, les canalisations ou les caniveaux d'écoulement du réseau commun, ni en dévier le cours.

11.3. Eaux usées :

- Le système d'évacuation des égouts sur le terrain se fera obligatoirement par l'intermédiaire d'une microstation d'épuration des eaux usées.
- Les eaux usées collectées dans les cuisines devront être collectées dans un bac à graisse avant d'être déchargées dans le réseau de drainage de la microstation afin que les graisses puissent s'échapper avant que les déchets ne passent dans les systèmes de drainage.
- Les eaux usées seront traitées pour répondre aux normes d'irrigation et seront utilisées pour l'arrosage des jardins privés.

11.4. Chauffe-eau solaire, équipements photovoltaïques et productifs d'énergie :

- Les solutions durables sont encouragées.
- Les chauffe-eaux solaires, les panneaux photovoltaïques et autres équipements productifs d'énergie, ainsi que leurs emplacements, seront soumis à l'approbation de l'Administrateur et des autorités compétentes.
- Aucun réservoir d'eau ne sera autorisé sur les toits.

11.5. Électricité :

- Les connexions individuelles au réseau seront toutes obligatoirement souterraines, aucun fil aérien ne sera autorisé.
- La connexion entre le réseau de distribution et la construction devra être souterraine et respecter les normes de l'autorité locale compétente (Central Electricity Board).
- La connexion au réseau se fera aux frais du propriétaire du lot.

11.6. Air conditionné :

- Les installations de type "Windows unit" seront interdites.
- Les installations de type "Split unit" seront placées de telle façon que les compresseurs ne soient pas visibles des routes, des parties communes et du rez-de-chaussée des lots en périphérie.
- Les compresseurs pourront être installés au niveau du sol à condition qu'ils soient installés dans la limite de construction et dissimulés dans une enceinte et/ou par des plantations de hauteur suffisante pour les cacher.
- Une attention particulière devra être apportée à la nuisance sonore que pourrait engendrer l'équipement pour les voisins.



11.7. Télécommunication :

- Le réseau et les connexions au réseau seront obligatoirement souterrains.
- La connexion au réseau se fera aux frais du propriétaire du lot.

11.8 Antennes TV (ou autres) :

- Les antennes de télévision seront placées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles des routes, des parties communes et du rez-de-chaussée des lots en périphérie.

11.9. Zone de lingerie :

- Les cordes à linge ne devront pas être visibles des routes, des parties communes et du rez-de-chaussée des lots en périphérie.

11.10. Local poubelle :

- Le local poubelle devra être conforme aux détails à l'Annexe E. Cas particulier : en cas de présence de locaux techniques dans la réserve de route, contigu au local poubelle, le détail sera adapté en conséquence selon les directives / détails fournis par l'Administrateur.
- Les structures de base pour permettre l'arrivée de l'alimentation électrique au lot seront prévues par le promoteur, et feront partie intégrante de l'enceinte du local poubelle lors de sa construction.
- Les propriétaires devront respecter les procédures de tri des déchets imposées par l'Administrateur.

11.11. Signalisation :

- Le format de signalisation des numéros des villas respectera le modèle fourni par l'Administrateur. Le numéro sera placé sur le mur du portail piéton.
- L'installation de poteaux indicateurs, d'affiches, de panneaux publicitaires ou autres placards sur les lots, les bâtiments ou sur les parties communes est strictement interdite. Cependant, cette interdiction ne s'appliquera pas à la signalisation obligatoire concernant la santé et la sécurité conformément à la loi, ni à la signalisation installée par l'Administrateur afin d'assurer le bon fonctionnement du lotissement.
- Cas particulier : l'installation d'affiches de lot ou maison à la vente devra obtenir l'autorisation préalable de l'Administrateur.



11.12. Éclairage extérieur :

- L'éclairage extérieur du jardin ne pourra pas être installé à une hauteur supérieure à 1m du sol. Les luminaires seront orientés vers le jardin de façon que la lumière ne gêne pas les propriétés avoisinantes.
- Les luminaires installés sur les colonnes du portail piéton face à la rue, devront être connectés au réseau d'éclairage public afin de procurer un éclairage homogène à la rue, que les villas soient occupées ou non. Ces luminaires seront activés à partir d'un point de connexion disponible depuis le centre de service de la parcelle.
- Le propriétaire devra faire la liaison avec l'Administrateur afin d'obtenir les caractéristiques techniques des luminaires (à être procurés par le propriétaire et à ses propres frais) et ce durant les travaux de construction de la villa, afin de respecter les procédures de connexion et d'installation de ces luminaires.

11.13. Emplacement des compteurs (électricité et eau) :

- Le réseau d'eau est situé dans la réserve longeant la route principale desservant les lots. Un tuyau de raccordement, se terminant par une valve de régulation, sera fourni à la limite de la propriété. L'Administrateur se chargera de l'installation d'un compteur d'eau intelligent. Les coûts de l'installation et de l'approvisionnement seront facturés au propriétaire après l'installation. Les factures d'eau seront émises sur une base mensuelle par l'Administrateur ou ses agents et le propriétaire devra régler les paiements au plus tard 30 jours après l'émission de la facture sous peine de déconnexion.
- L'électricité est disponible au pilier de distribution situé dans la réserve longeant la route principale desservant les lots. Le propriétaire sera responsable de l'application auprès du Central Electricity Board ("CEB"), ou tout autre autorité compétente, pour un compteur électrique. L'emplacement de ce compteur sera soumis à l'approbation de l'Administrateur.

11.14. Restrictions relatives à la capacité électrique :

- Tous les lots seront équipés d'un système d'alimentation avec une capacité maximale de 15KVA.

11.15. Restrictions relatives à l'alimentation en eau :

- Il est formellement interdit d'utiliser de l'eau potable pour l'arrosage.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont encouragés.
- Il est recommandé de couvrir la piscine lorsque celle-ci n'est pas utilisée afin de limiter l'évaporation de l'eau.



12. Directives paysagères

12.1. Règle de base :

Un minimum de 25% de la parcelle doit être paysagée avec des plantes indigènes des forêts sèches de basse altitude et des côtes de Maurice, des fruitiers, et des espèces exotiques non-envahissantes, robustes, et tolérantes à la sécheresse et à l'air salin.

Pour la pelouse, le propriétaire aura le choix entre *Stenotaphrum dimidiatum*, *Cynodon dactylon*, *Paspalum*, ou le *Melinis repens*.

12.2. Irrigation :

Le propriétaire utilisera pour l'arrosage de son jardin les eaux usées traitées par la microstation d'épuration, les eaux de pluie éventuellement récupérées, ainsi que l'arrivée d'eau d'irrigation fournie par le Promoteur, laquelle forme partie intégrante de l'infrastructure du lot. Il est strictement interdit d'utiliser l'eau potable pour l'irrigation du jardin.

Le propriétaire devra respecter les créneaux horaires d'arrosage qui lui seront éventuellement communiqués par l'Administrateur.

12.3. Réalisation des aménagements paysager :

Les travaux d'aménagement paysager devront être terminés au plus tard 3 mois suivant la date d'achèvement de la villa construite sur chaque lot.

Si les travaux d'aménagement paysager ne sont pas terminés dans le délai mentionné ci-dessus, l'Administrateur pourra, à sa discrétion, et s'il le considère nécessaire, mettre en demeure le propriétaire de terminer lesdits travaux.

Si le propriétaire ne termine pas lesdits travaux d'aménagement paysager dans le délai prescrit dans la mise en demeure mentionnée ci-dessus, l'Administrateur pourra, à sa discrétion, et s'il le considère nécessaire, les terminer en lieu et place du propriétaire et aux frais de ce dernier.

12.4. Entretien des jardins :

Les jardins devront être entretenus selon les dispositions du Cahier des Charges.

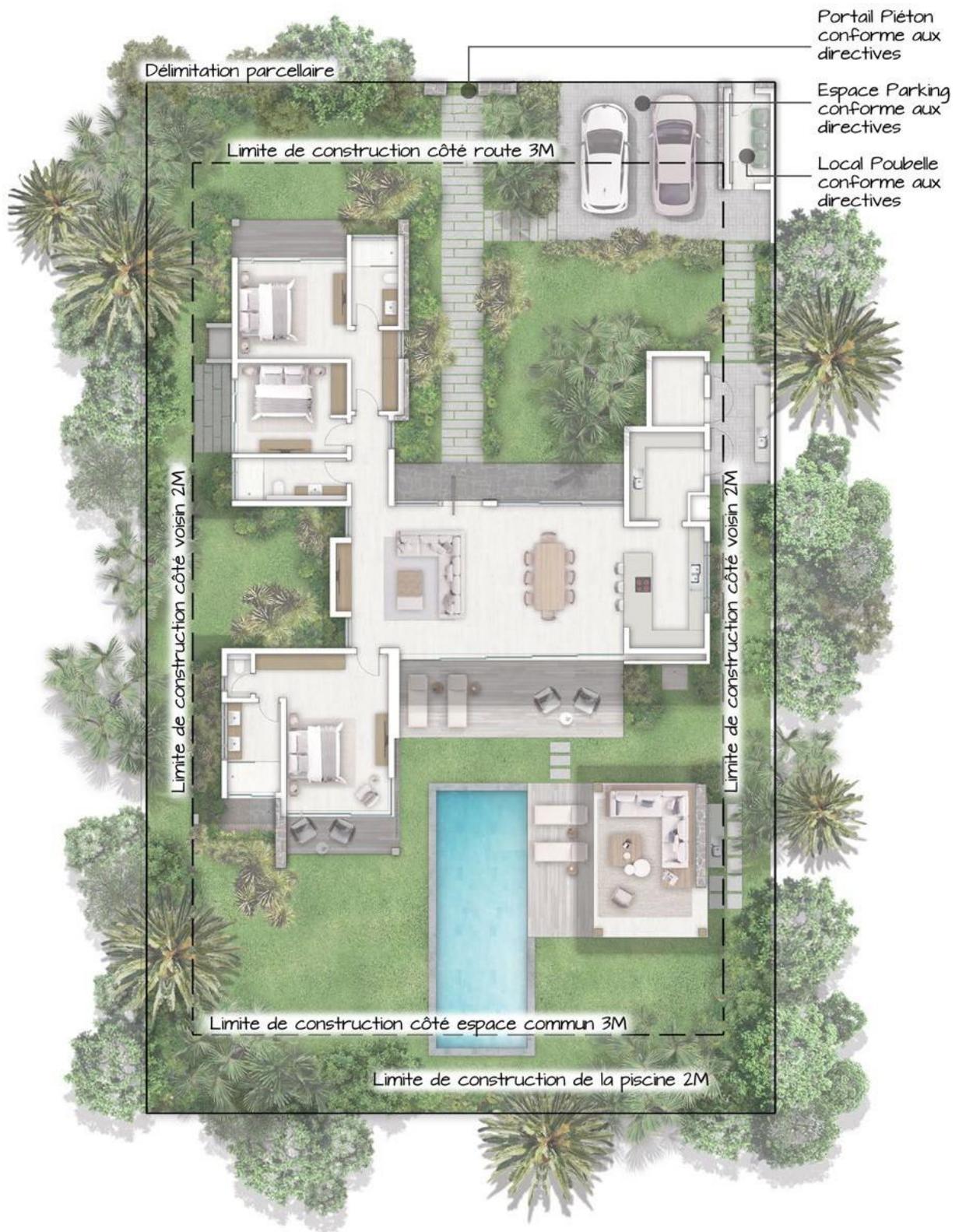
13. Traitement anti-termites

Aucune pulvérisation d'insecticide n'est autorisée. Tout traitement préventif devra être fait selon le système 'Kordon' ou équivalent. Les pièges à termites sont autorisés.

14. Construction exécutée selon les plans approuvés

Les procédures d'approbation des plans seront définies dans le cahier des charges et/ou ses annexes







 = COS 30% Max
 +  = Imperméabilité 45% Max

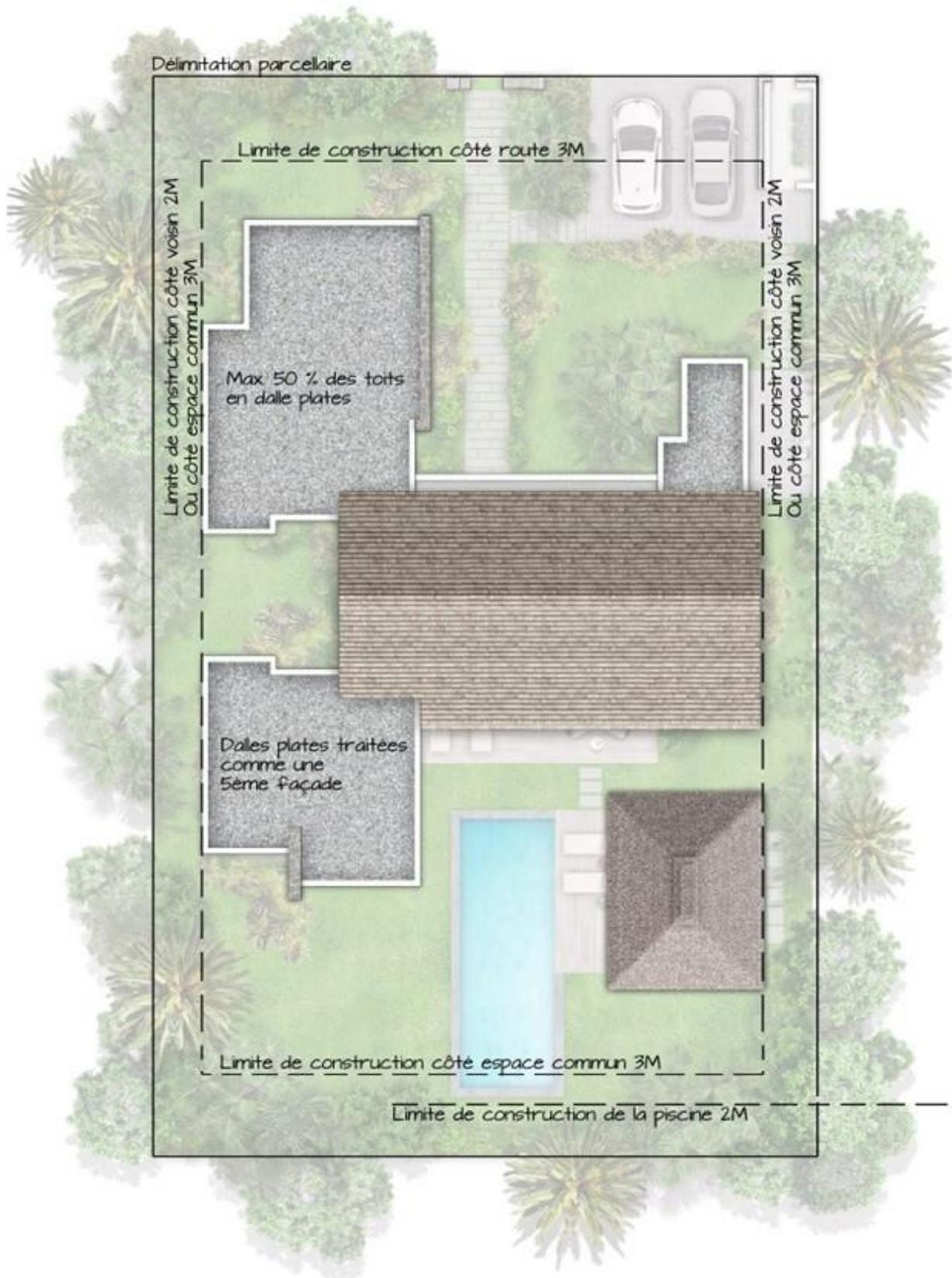
ANNEXE B



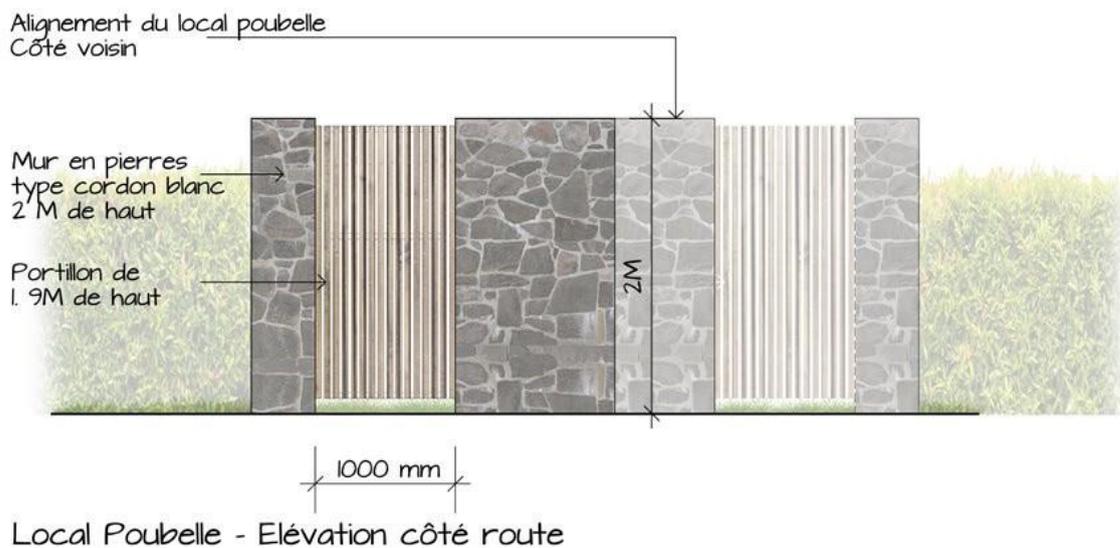
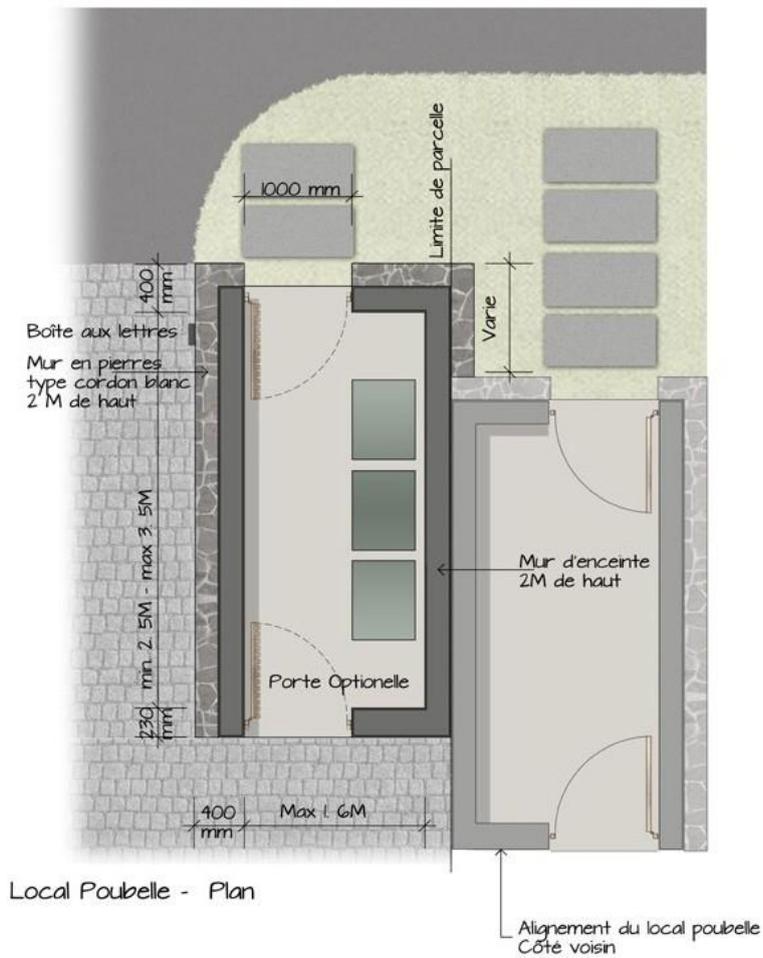
ELEVATION I

ANNEXE C



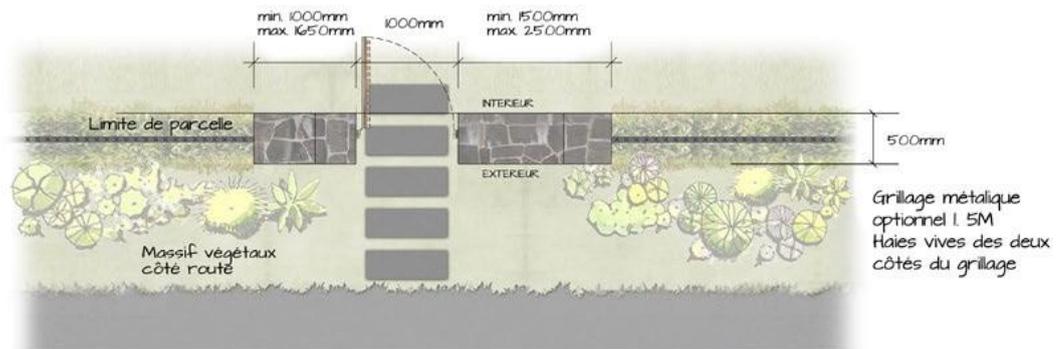


ANNEXE E

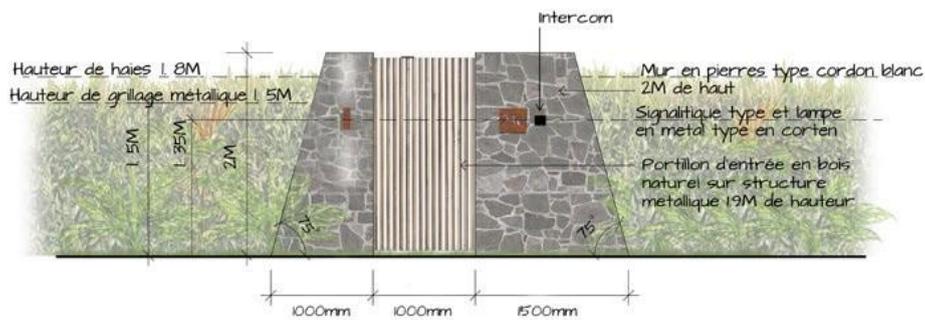


Cas particulier : en cas de présence de locaux techniques dans la réserve de route, contigu au local poubelle, le détail sera adapté en conséquence selon les directives / détails fournis par l'Administrateur.

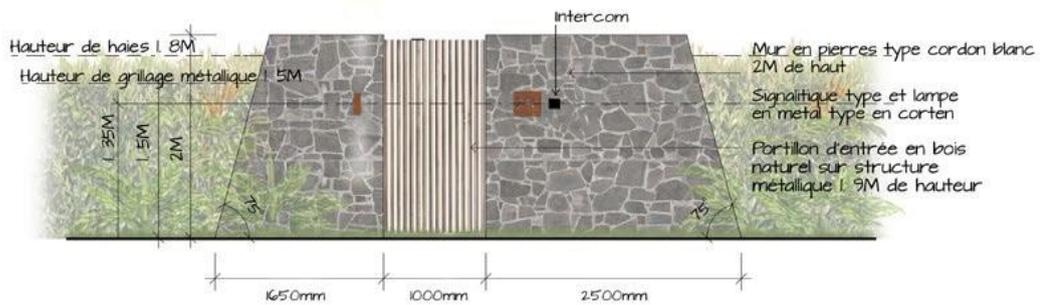
ANNEXE F



Portail Piéton Plan



Portail Piéton Elevation côté route - Largeur minimale

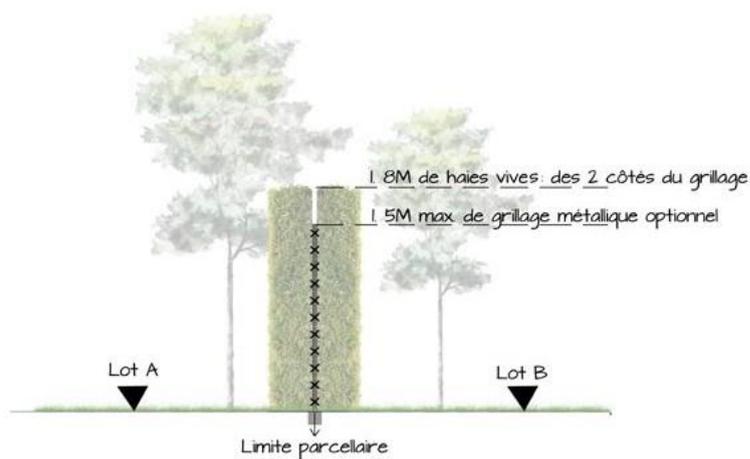
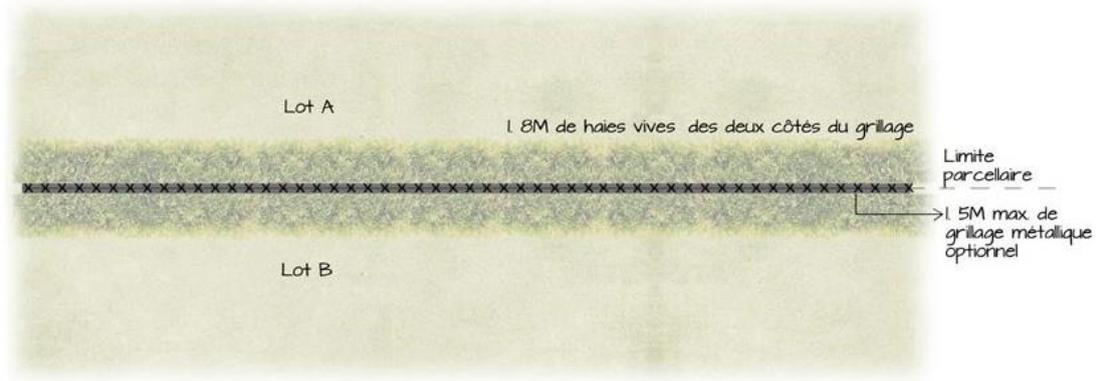


Portail Piéton Elevation côté route - Largeur maximale



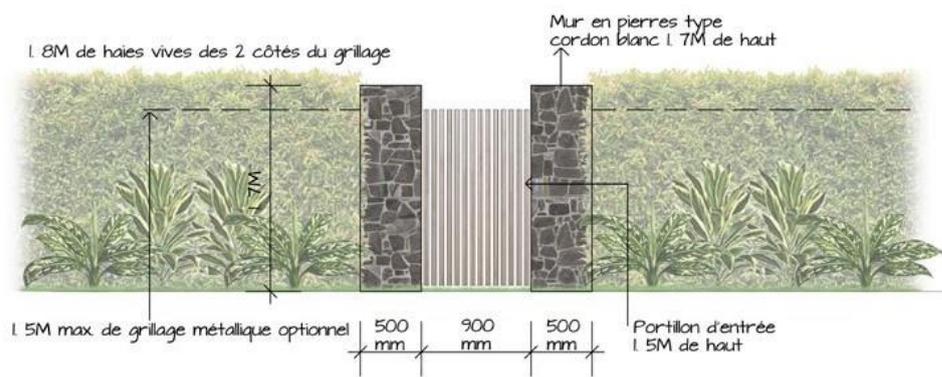
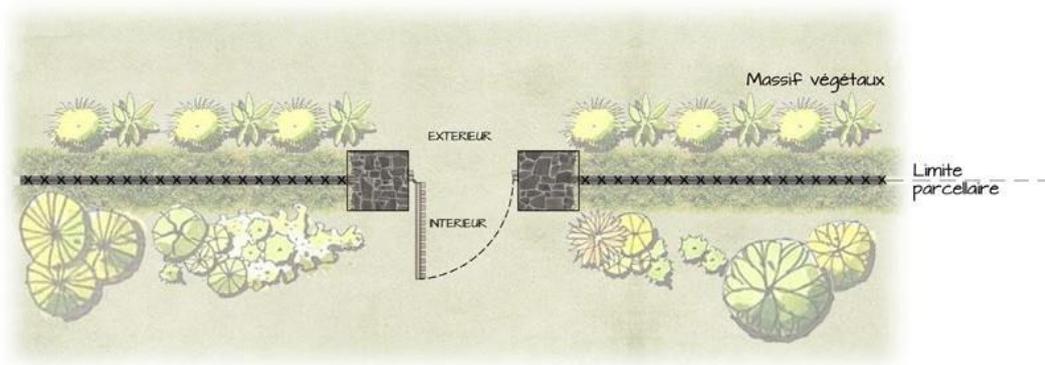
ELEVATION 2

Clôture entre les lots

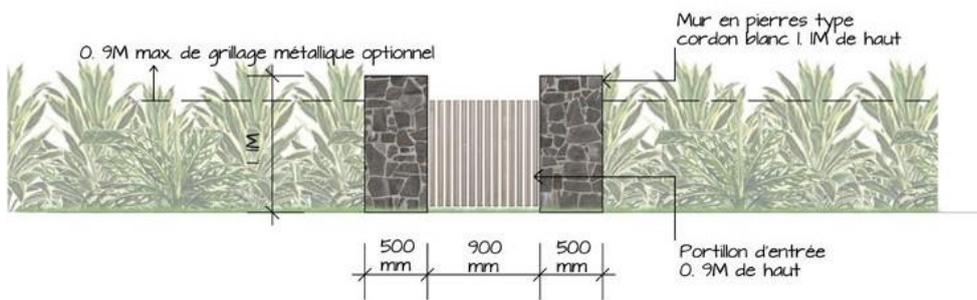
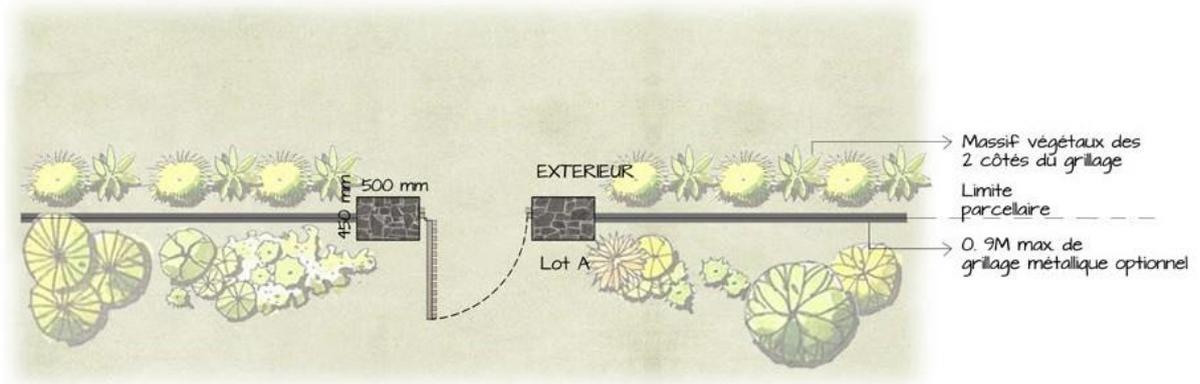


Clôtures entre les lots

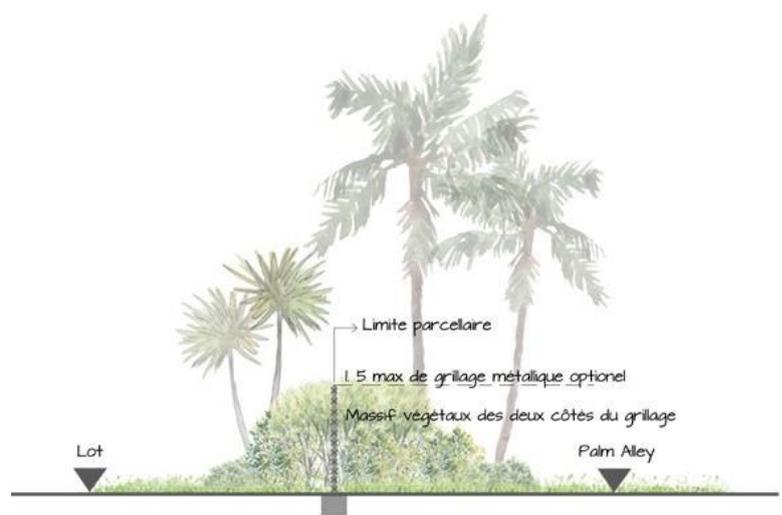
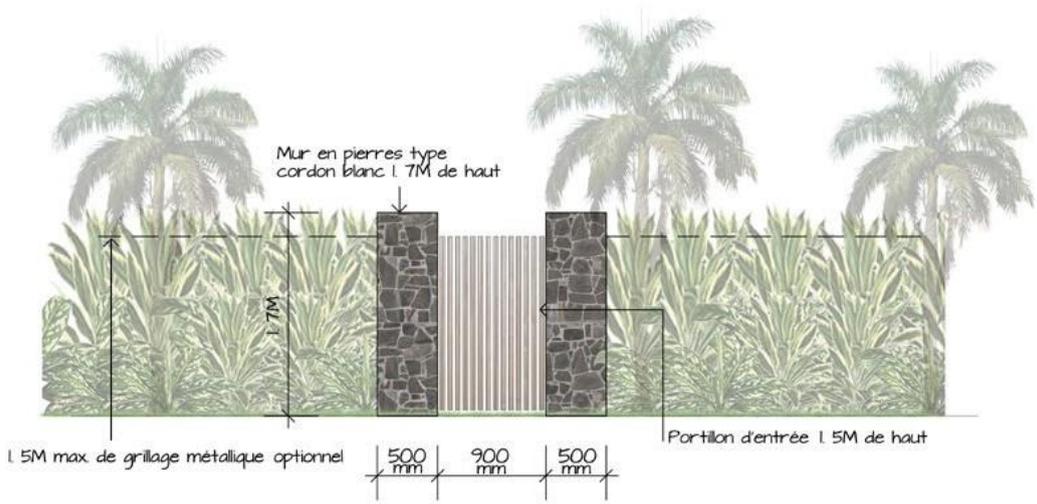
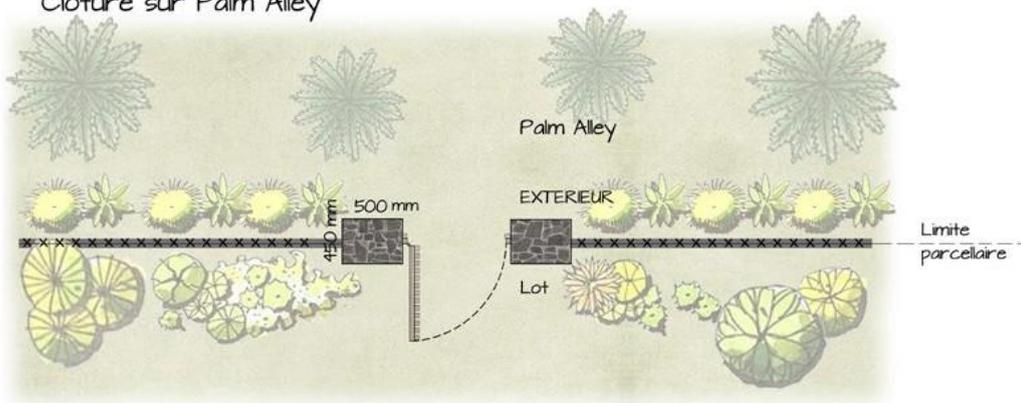
Clôture sur les espaces communs (hors vallée)

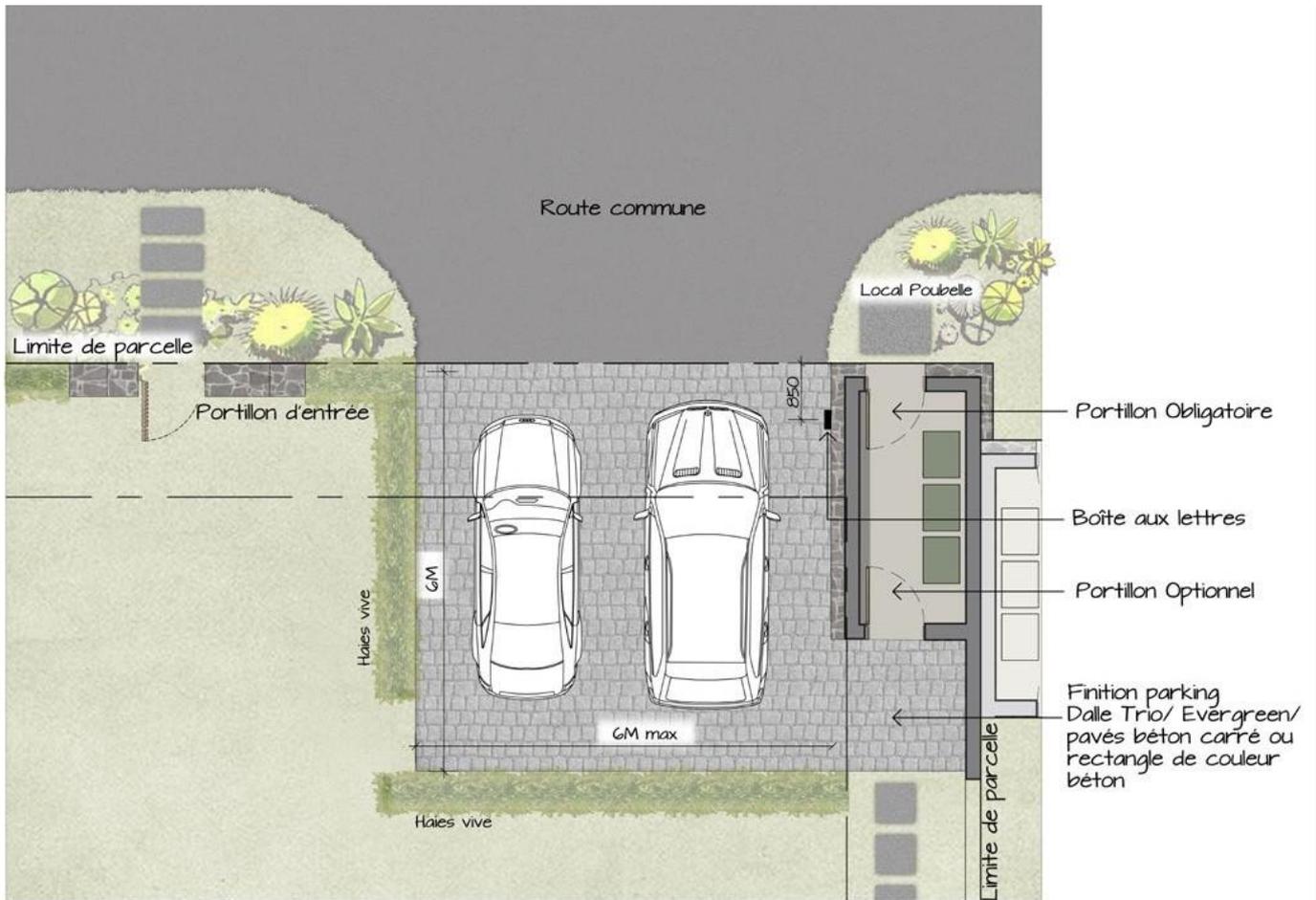


Clôture sur la vallée



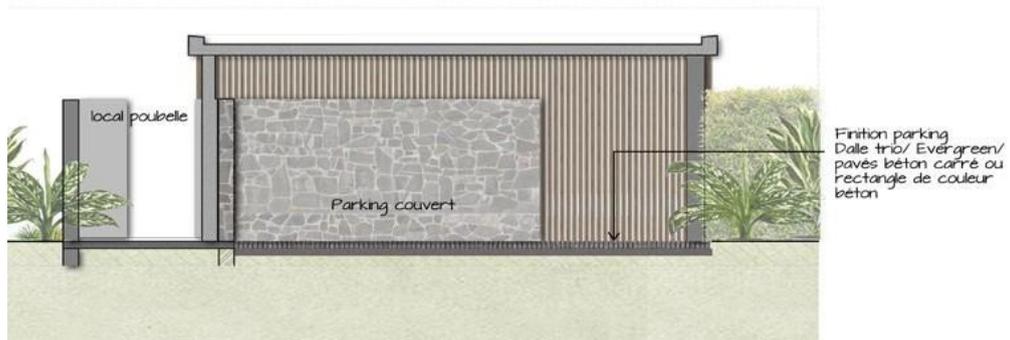
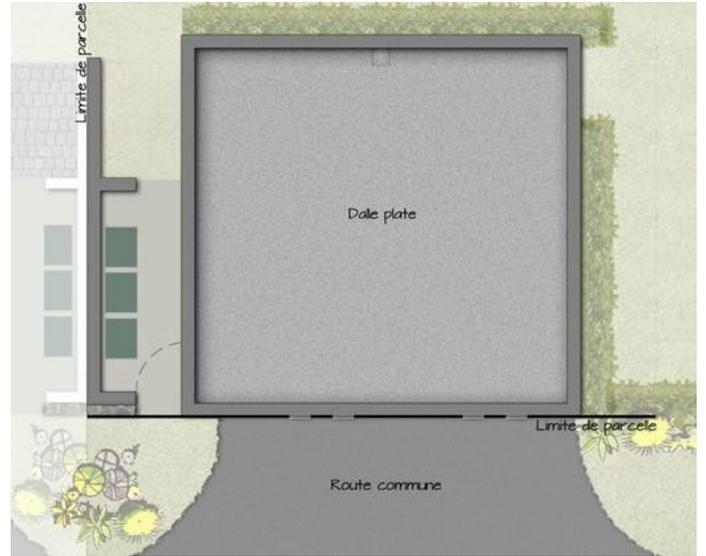
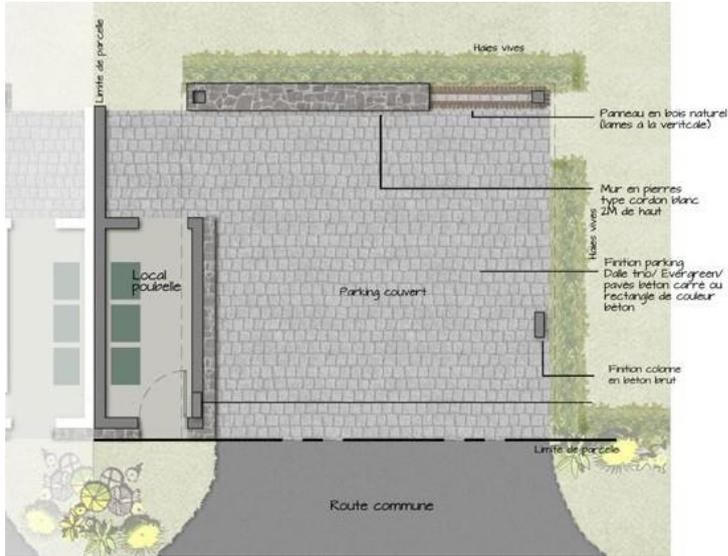
Clôture sur Palm Alley





Parking Ouvert

ANNEXE M



Glossaire

- 1. Acrotère** : prolongement des murs verticaux qui entourent les toits d'une dalle plate.
- 2. Auvent** : Petit toit en saillie servant à protéger du soleil et de la pluie.
- 3. Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : empreinte, en mètres carrés, de tous les espaces couverts et exprimée en pourcentage de la superficie du lot en mètres carrés.
- 4. Dalle plate** : une dalle horizontale avec une chape permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- 5. Limite de construction** : ligne en retrait de la limite de propriété au-delà de laquelle le Propriétaire n'est pas autorisé à construire une quelconque structure en bois plein ou béton. Les retraits sont spécifiques à chaque limite, soit avec les voisins, soit côté rue, soit du côté des parties communes.
- 6. Niveau du terrain naturel** : niveau définitif du lot inscrit sur le relevé topographique de chaque lot devant être annexé à l'acte de vente.
- 7. Niveau du sol fini (NSF)** : niveau au dessus de la finition du sol intérieur (+/- 50mm au-dessus du niveau structurel de la dalle).
- 8. Niveau fini du jardin** : niveau final du sol extérieur à la fin de la construction.
- 9. Planche de rive** : bandeau de finition situé sur les côtés du toit (au bas des pentes des toits et sur les rives)



ANAHITA



BEAU CHAMP

T. +(230) 402 2246
info@anhitamauriti.us.com
www.anhitamauriti.us.com