



CAHIER DES CHARGES

OTARKIA ECO VILLAGE

Montagne Blanche, Maurice

1. Objectif Général

Le présent cahier des charges définit les lignes directrices juridiques, architecturales, environnementales et communautaires applicables à tous les propriétaires et résidents de l'Otarkia Eco Village. Il vise à préserver la vision écologique, l'harmonie architecturale et l'équilibre social du village.

Champ d'application du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique exclusivement aux six parcelles situées dans la zone résidentielle d'Otarkia Eco Village, actuellement proposées à la vente. Il ne concerne ni les zones agricoles, ni les zones à vocation commerciale ou communautaire (telles que l'espace agroforestier, la pépinière, les lodges d'accueil ou les zones éducatives).

Toute extension d'application à d'autres zones futures fera l'objet d'un cahier des charges complémentaire ou révisé, soumis à validation du Syndicat de Copropriété et aux autorités compétentes le cas échéant.

2. Statut Juridique

Otarkia Eco Village est régi par une association des biens foncés, conformément aux lois mauriciennes en vigueur.

Chaque propriétaire devient automatiquement membre du syndicat des copropriétaires et accepte ses statuts et son règlement intérieur.

3. Usages Autorisés du Terrain

Usage des parcelles

L'usage principal des parcelles demeure **résidentiel**.

Toutefois, des activités annexes à vocation **écotouristique** et **culturelle** peuvent être envisagées, telles que :

- la mise en place de **logements insolites** (tipis, bulles transparentes, cabanes en bois, etc.),



- l'accueil en **lodges**
- l'organisation de **retraites, ateliers ou éducatifs**,
- ainsi que des projets liés à l'**agriculture écologique** et à la **permaculture**.

Ces activités sont autorisées sous réserve :

- du respect de la **réglementation en vigueur** et de l'obtention des **autorisations nécessaires** auprès des autorités compétentes,
- de leur **cohérence avec la vision et les valeurs d'Otarkia Eco Village**, privilégiant un **faible impact environnemental et social**, la **tranquillité des lieux**, et la **préservation des sols, de l'eau et de la biodiversité** (zéro intrants chimiques, pas d'OGM, pratiques biologiques, régénératives ou agroécologiques).

Les activités à caractère **commercial** sont tolérées uniquement si elles sont directement liées au **bien-être, à l'agriculture, à l'éducation, au tourisme, à la nutrition ou au développement durable**, et toujours sous réserve :

- de l'obtention des **permis ou autorisations** requis,
- et du respect du **cadre paisible et durable** d'Otarkia Eco Village.

4. Lignes Directrices Architecturales

4.1 Principes Généraux

L'architecture au sein d'Otarkia Eco Village doit refléter l'esprit du lieu : durable, sobre, esthétique et en harmonie avec la nature. Chaque construction est une contribution à l'identité collective du village. L'objectif est de favoriser une cohérence visuelle et environnementale, tout en laissant place à la créativité individuelle.

- Respect des normes antisismiques et anticycloniques.
- Utilisation de matériaux écologiques, durables et locaux lorsque possible.
- Réduction de l'empreinte carbone : choix de matériaux recyclables, limitation des terres cuites nécessitant une cuisson énergivore.

4.2 Matériaux et Conception

L'usage de matériaux naturels, locaux, recyclés ou à faible empreinte carbone est fortement recommandé (ex. : bois certifié FSC, pierre volcanique, bambou, terre, chaux, ardoise, métal recyclé).

Les toitures doivent utiliser des matériaux résistants aux cyclones (ex. : tôle Aluzinc, toiture végétalisée ou tuiles adaptées), avec une préférence pour les couleurs naturelles, mates ou terreuses.



Les teintes extérieures doivent s'intégrer au paysage (pas de couleurs criardes ni de finitions brillantes).

La forme des bâtiments peut varier (moderne, tropicale, organique ou traditionnelle), mais doit s'intégrer au cadre paysager et ne pas perturber l'harmonie générale du village.

4.3 Dimensions et Volumes

Hauteur maximale : 7 mètres (tolérance possible selon implantation ou dénivelé naturel, après validation du Comité d'Architecture).

Emprise au sol conseillée : jusqu'à 15 % de la surface de la parcelle.

Les extensions, mezzanines, toits-terrasses, passerelles ou éléments paysagers (pergolas, kiosques, pontons) sont autorisés s'ils respectent l'environnement immédiat.

4.4 Validation et accompagnement

Tous les plans de construction ou modification extérieure (façades, menuiseries, couleurs, toiture, terrasses) doivent être soumis au Comité d'Architecture Otarkia pour validation qui se fera sous 48 heures.

Ce comité émet des recommandations personnalisées pour garantir l'harmonie architecturale tout en respectant les besoins et la liberté de chaque résident.

Le Syndicat peut proposer une liste de prestataires agréés (architectes, bureaux d'étude, entreprises du bâtiment) connaissant bien les exigences du site.

L'utilisation de ces prestataires reste facultative, mais est recommandée pour garantir qualité, délais, conformité et respect de l'environnement.

4.5 Construction responsable

Les résidents doivent informer le Syndicat au moins 30 jours avant le début des travaux de construction.

Tous les entrepreneurs, ouvriers ou prestataires techniques doivent être enregistrés pour accéder au domaine.

Les chantiers doivent rester propres, sécurisés et non polluants.

Les horaires de travail autorisés sont :

du lundi au vendredi de 08h00 à 17h00,



le samedi de 10h00 à 13h00.

4.6 Fondations adaptées au sol :

- Étude géotechnique recommandée avant implantation.
- Réduction de profondeur grâce au système PolyMur (moins de béton, impact limité).
- Drainage naturel (pierres, graviers) pour limiter les risques d'humidité.

Structures autorisées :

- **Béton armé** : uniquement lorsque nécessaire (fondations, poteaux porteurs, chaînages). Priorité à l'usage de **béton bas carbone** (avec ciment à faible émission de CO₂, pouzzolane, cendres volantes).

Les structures sur pilotis sont autorisées, en bois certifié, acier galvanisé ou béton armé, afin de réduire l'impact sur le sol, améliorer la ventilation et faciliter l'intégration sur des terrains en pente ou sensibles à l'humidité

- **Acier galvanisé** : treillis, charpentes et renforts. Possibilité d'utiliser de l'**acier recyclé** pour réduire l'empreinte carbone.
- **Bois traité certifié** : bois local ou labellisé FSC/PEFC, utilisé pour charpentes, toitures et structures secondaires. Traitement naturel (huile de lin, sel de bore) préféré aux produits chimiques.
- **Tôle** : toiture et bardages légers autorisés, de préférence **tôle sandwich isolée** pour améliorer le confort thermique.

Autres options écologiques pour fondations et structures :

- **Pierres locales** : fondations superficielles ou soubassements en pierre sèche ou maçonnée, limitant l'usage du ciment.
- **Pieux vissés métalliques** (helical piles) : vissés directement dans le sol, réutilisables, réduisent le terrassement.
- **Béton de chanvre** (hempcrete) : mélange de chaux et chènevotte, excellent isolant, utilisé comme remplissage ou dalle isolante.
- **Briques de terre comprimée (BTC)** renforcées : servent non seulement aux murs mais aussi aux soubassements avec chaînages adaptés.
- **Fondations cyclopéennes** : intégration de pierres naturelles dans les fondations en béton, réduisant la consommation de ciment.
- **Terre stabilisée** (pisé ou blocs de terre) : pour murets de soutènement ou fondations secondaires.



4.7 Murs et Cloisons :

- **Murs en Parpaings**
 - Autorisés pour les murs porteurs et cloisons, avec obligation d'isolation complémentaire (enduits chaux, doublages écologiques).
 - Utiliser des blocs de bonne densité pour garantir solidité antisismique et anticyclonique.
- **Murs en Briques Comprimées (BTC)**
 - Fabrication locale ou importé
 - Autorisés pour murs porteurs et cloisons, avec intégration de poteaux et chaînages béton armé.
 - Aspect brut possible, ou finition enduite (terre, chaux, plâtre).
- **Façades en Roches Naturelles**
 - Revêtements extérieurs autorisés en pierre basaltique, granit ou pierre locale, privilégiant les carrières de proximité.
 - Pose en parement collé ou maçonné.
 - Améliore l'inertie thermique et l'intégration paysagère.
- **Roches Calcaires**
 - Utilisation possible en parement décoratif intérieur ou extérieur.
 - Couleurs claires favorisant la réflexion solaire et le confort thermique.
- **Peintures écologiques**
 - Toute finition doit utiliser des peintures certifiées écologiques ou à faible émission de COV (Composés Organiques Volatils).
 - La palette "**Africa**" de **Permoglaze** est recommandée, permettant un choix de couleurs naturelles et durables.
- **Façades décoratives**
 - Autorisées en pierres reconstituées, enduits à effet pierre ou béton matricé.
 - Couleurs de type roche naturelle (foncé ou clair) privilégiées pour l'harmonie esthétique.

4.7 Toitures et Couvertures

- **Tôle galvanisée ou tôle sandwich isolée**
 - Solution économique et durable, résistante aux cyclones.
 - La tôle sandwich avec isolant intégré (polyuréthane ou laine minérale) est privilégiée pour améliorer le confort thermique et acoustique.



- **Bois**
 - Charpentes apparentes en bois certifié FSC/PEFC.
 - Bardeaux en bois (traités naturellement contre l'humidité et les termites) autorisés pour les toitures légères.
 - Aspect esthétique et chaleureux, favorisant l'intégration dans l'environnement naturel.
- **Toiture en béton à faible taux d'émission CO₂**
 - Utilisation de béton bas carbone (ciment avec adjonction de pouzzolane, cendres volantes ou laitier de haut fourneau).
 - Permet la réalisation de toitures plates (terrasses accessibles ou techniques).
 - Peut recevoir une isolation écologique complémentaire (chanvre, liège, laine de bois).
- **Ardoise décorative**
 - Matériau noble et durable (durée de vie > 80 ans).
 - Résiste aux intempéries et donne un cachet esthétique.
 - Alternative écologique lorsqu'elle est issue de carrières certifiées.
- **Obligation de toit en pente**
 - Tous les bâtiments doivent avoir un toit en pente minimale de 15 % afin de :
 - Faciliter la récupération d'eau de pluie (citernes et systèmes de filtration).
 - Favoriser l'installation et l'orientation optimale de panneaux solaires.
 - Les toitures plates ne sont autorisées que pour des terrasses accessibles ou des toitures techniques (espaces communs, zones techniques).

4.8 Prescriptions Écologiques et Bioclimatiques

4.8.1 Protection et gestion de la végétation

- Les résidents doivent privilégier la plantation d'espèces endémiques ou indigènes.
- L'introduction d'espèces invasives est strictement interdite.
- Une liste d'espèces prohibées sera fournie par le Comité d'Architecture.
- Pour tout jardin d'agrément ou projet paysager, une liste des plantes prévues pourra être demandée au propriétaire.
- Les arbres matures existants doivent être préservés. Toute coupe nécessite une autorisation du Comité d'Architecture et justification technique.



- En cas d'abattage autorisé, un remplacement par deux arbres endémiques sera exigé.

4.8.2 Aménagement paysager & Xeriscaping

- Les jardins doivent favoriser le **Xeriscaping**, incluant :
 - irrigation goutte-à-goutte,
 - paillage,
 - plantes résistantes à la sécheresse.
- Les gazons décoratifs sont déconseillés sauf usages limités.

4.8.3 Gestion de l'eau et autonomie

- Chaque lot doit disposer d'une cuve de récupération d'eau de pluie de 5 000 L à 10 000 L selon la taille de la parcelle.
- L'eau récupérée peut être utilisée pour l'irrigation ou les jardins.
- Les systèmes de réutilisation des eaux grises sont encouragés.

4.8.4 Architecture bioclimatique et énergie

- L'installation d'un **chauffe-eau solaire est obligatoire** pour toute construction.
- Les résidents sont encouragés à utiliser des **appareils électriques à haute efficacité énergétique**.
- Chaque bâtiment doit intégrer des principes d'architecture passive :
 - ventilation croisée,
 - ombrages naturels,
 - débords de toiture,
 - orientation optimale des ouvertures.
- L'usage de **panneaux photovoltaïques** est encouragé.

4.8.5 Gestion des déchets



- Chaque lot doit disposer d'un système de **tri sélectif minimum** :
 - déchets organiques,
 - recyclables,
 - verre/métal.
- Un espace de tri collectif pourra être mis à disposition dans les zones communes.

4.8.6 Traitement écologique des eaux usées

- Les **mini-stations d'épuration (STP), biodigesteurs, phytoépuration** ou autres systèmes naturels sont fortement encouragés.
- Les fosses septiques restent autorisées mais doivent être correctement entretenues.

4.8.7 Faune et animaux domestiques

- Les **murs pleins** en limite de propriété sont interdits.
- Les clôtures doivent être :
 - légères,
 - perméables,
 - favorables à la faune locale (wildlife-friendly).
- **Couvre-feu animalier obligatoire** :
Les chats et chiens doivent être gardés à l'intérieur entre **19h00 et 06h00** afin de protéger les oiseaux, reptiles et autres espèces fragiles.

4.8.8 Restrictions constructives complémentaires

- La **longueur maximale d'une façade continue est limitée à 21 mètres**.
- Les **murs de sous-sol visibles** ne peuvent comporter **aucune ouverture** (porte, fenêtre).
- L'utilisation de **revêtements bitumineux (tarmac, bitume)** est interdite pour les aménagements internes, en raison des émissions de COV.



- Les **générateurs** doivent être installés dans un local insonorisé ou caisson certifié, garantissant **55 dB maximum à 5 mètres**.

4.8.9 Matériaux naturels & soutènements

- Les **boulders, gabions, pierres naturelles, murs cyclopéens** sont autorisés pour :
 - soutènements,
 - murs de rétention,
 - aménagements paysagers.
- La hauteur maximale d'un mur de soutènement est fixée à **1,5 mètre**.

4.8.10 Lieux spirituels et espaces religieux

- Les lieux de culte privés sont autorisés sous conditions strictes :
 - taille modeste,
 - intégration paysagère discrète,
 - **non visibles** depuis les espaces communs,
 - sans impact sonore ou visuel.
- Les structures religieuses imposantes ou ostentatoires sont interdites.

4.9 – Limitation du nombre de constructions indépendantes par lot

- Afin de préserver la cohérence architecturale, la qualité paysagère du site et d'éviter toute surdensification, le nombre de constructions indépendantes est strictement limité par lot, selon la superficie de celui-ci.
- Pour les lots dont la superficie est supérieure à 8 000 m², le nombre maximal de constructions indépendantes autorisées est limité à trois (3) par lot.
- Pour les lots dont la superficie est inférieure ou égale à 8 000 m², le nombre maximal de constructions indépendantes autorisées est limité à deux (2) par lot.
- Par *construction indépendante*, il faut entendre toute structure bâtie disposant de fondations ou d'une emprise au sol distincte, qu'elle soit à usage résidentiel, locatif, professionnel ou d'hébergement, et destinée à l'occupation humaine.

- Sont notamment considérées comme constructions indépendantes :
 - la construction principale,
 - les unités d'hébergement autonomes (studios, lodges, cabanes, annexes habitables),
 - toute structure close destinée à l'occupation humaine.
- Ne sont pas comptabilisées comme constructions indépendantes, sous réserve de validation préalable du Comité d'Architecture :
 - pergolas ouvertes,
 - kiosques légers non clos,
 - carports,
 - abris de jardin non habitables,
 - serres agricoles,
 - locaux techniques.
- En aucun cas cette limitation ne pourra être contournée par le fractionnement artificiel des constructions, la multiplication de volumes bâtis reliés par des éléments mineurs, ou par des aménagements visant à créer une densification déguisée.
- Toute demande de dérogation exceptionnelle devra faire l'objet d'une justification écrite et d'une validation expresse du Comité d'Architecture, ainsi que, le cas échéant, des autorités compétentes.

5. Protection de l'Environnement

Les résidents doivent adopter des méthodes d'entretien exclusivement naturelles, sans recours à des produits chimiques de synthèse ni OGM (pesticides, herbicides, fongicides, engrais artificiels).

Seuls les produits biologiques ou autorisés en agriculture biologique sont tolérés, à condition de respecter les sols, les eaux souterraines, la biodiversité et la santé des résidents.

Cette exigence vise à préserver l'état vierge du sol et à garantir la cohérence écologique du site à long terme.

Toute émission ou déversement de substances nocives dans le sol, l'eau ou l'air est strictement interdit.

La préservation des espèces endémiques est essentielle : toute coupe ou intervention doit être faite avec précaution et après consultation.



L'usage de systèmes de compostage et de réutilisation des eaux grises est fortement recommandé.

Chaque résident doit gérer ses déchets de manière responsable et limiter les nuisances sonores afin de préserver la tranquillité du lieu.

L'usage d'énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire, est activement encouragé.

6. Vie Communautaire & Gouvernance

Tous les actionnaires et résidents sont invités à participer activement à la vie communautaire et aux initiatives durables.

Le Syndicat de copropriété organise au minimum deux réunions annuelles, permettant de :

- discuter des décisions stratégiques,
- approuver les budgets,
- voter les projets d'aménagement ou de développement,
- et échanger librement sur les propositions ou besoins exprimés par les résidents.

Ce rythme de réunions favorise une gouvernance participative, cohérente avec la dimension communautaire et collaborative d'Otarkia Eco Village.

Chaque membre (résident ou actionnaire) dispose d'une voix.

Le village est structuré autour d'un nombre limité d'actions privées, avec six parcelles résidentielles disponibles à la vente.

Un Comité de Gestion, composé de 3 à 5 membres, est élu chaque année lors de l'assemblée générale.

Ce comité est chargé :

- d'assurer la gestion quotidienne du village,
- de veiller au respect des valeurs et du cahier des charges,
- et de favoriser la transparence et le dialogue entre les résidents.



Le comité inclura au moins un représentant permanent du projet Otarkia Eco Lodge (par exemple le directeur ou le gestionnaire), garantissant ainsi la continuité, la cohérence opérationnelle et l'ancrage du projet.

8. Location & Accueil des Visiteurs

Les propriétaires peuvent louer leur logement à court ou long terme, à condition que les activités soient cohérentes avec les valeurs d'Otarkia (bien-être, écotourisme, éducation, vie durable).

Les propriétaires peuvent louer leur logement à court ou long terme, à condition que les activités soient cohérentes avec les valeurs d'Otarkia (bien-être, écotourisme, éducation, vie durable).

Il n'existe pas de durée minimale ou maximale de location, toutefois chaque location doit obligatoirement être signalée au Syndicat, avec les informations nécessaires à la gestion de l'accès, de la sécurité, et de la tranquillité du site.

Le non-respect de cette obligation pourra faire l'objet d'un rappel ou d'une mise en demeure.

Une équipe opérationnelle Otarkia peut gérer les locations : accueil, entretien, suivi du respect du règlement.

Afin de préserver la quiétude du site et le bien-être collectif :

- Les activités bruyantes (musique, fêtes, événements privés) sont autorisées uniquement entre 08h00 et 22h00.
- Tout événement prévu au-delà de cet horaire devra faire l'objet d'un accord préalable écrit du Syndicat.
- En cas de besoin, et à titre exceptionnel, la salle polyvalente du village pourra être mise à disposition, sous conditions à définir (réservation, responsabilité, remise en état, etc.).
- Les nuisances sonores excessives, répétées ou non signalées pourront entraîner des rappels officiels, voire des mesures disciplinaires.

Chaque résident et chaque locataire est tenu de veiller au respect de l'ambiance paisible et du vivre-ensemble responsable propre à Otarkia Eco Village.

Les locations à vocation touristique de masse ou à impact fort sont déconseillées.

9. Politique sur les Eaux Usées



Chaque lot doit être équipé d'un système de traitement des eaux usées conforme aux normes sanitaires et environnementales en vigueur à Maurice. Plusieurs options sont possibles :

Fosse septique traditionnelle, avec bac à graisses intégré et vidange régulière par camion spécialisé (waste lorry), est autorisée et acceptée pour plus de simplicité de gestion.

L'installation d'un réservoir étanche (sealed tank) pour eaux noires avec pompage périodique est également autorisée, notamment sur les petits lots ou logements temporaires.

Les systèmes écologiques (toilettes sèches, filtres plantés, lits de roseaux, biodigesteurs) sont encouragés mais restent facultatifs selon le choix du propriétaire.

La réutilisation des eaux grises (lavabos, douches, machines à laver) pour l'irrigation est fortement recommandée, après une filtration simple ou par décantation naturelle.

Dans tous les cas :

Aucun rejet direct d'eaux usées ou polluantes dans le sol ou l'environnement n'est autorisé.

Les systèmes choisis doivent respecter l'esthétique du site, limiter les nuisances (odeurs, débordements), et être correctement entretenus.

Le Syndicat peut conseiller ou recommander des prestataires agréés pour assurer une gestion collective efficace.

10. Accès des Prestataires

Tous les prestataires extérieurs (entrepreneurs, jardiniers, livreurs, techniciens) doivent être enregistrés auprès du syndicat.

Les horaires de travail autorisés sont :

du lundi au vendredi de 08h00 à 17h00,

le samedi de 10h00 à 13h00.

Aucune activité n'est autorisée le dimanche ou les jours fériés, sauf autorisation exceptionnelle.

Les prestataires doivent respecter les normes écologiques du village, notamment pour la gestion des déchets, le bruit et les rejets.



L'accès peut être restreint ou retiré en cas de non-respect.

11. Accès Véhicules & Mobilité Douce

Les résidents sont encouragés à utiliser des véhicules électriques ou hybrides.

Des zones de stationnement avec bornes de recharge seront disponibles.

Les véhicules thermiques ne sont pas interdits, mais leur usage doit être limité.

La marche, le vélo, et les trottinettes électriques sont favorisés.

Tous les véhicules doivent être enregistrés auprès du syndicat.

Les moteurs bruyants ou modifiés sont strictement interdits.

12. Sanctions

En cas de non-respect du présent cahier des charges, le syndicat se réserve le droit de prendre des mesures progressives.

Une mise en demeure écrite sera envoyée dans un premier temps.

En cas de récidive ou d'infraction grave (pollution, construction non autorisée, nuisances), des pénalités financières, suspensions d'accès aux services communs, voire des poursuites juridiques peuvent être engagées.

Ces mesures visent à préserver l'harmonie et les engagements communs au sein de l'Otarkia Eco Village.

13. Revente des Parcelles

Afin de préserver l'harmonie, la cohérence architecturale et les valeurs fondatrices d'Otarkia Eco Village, toute revente de parcelle est soumise aux conditions suivantes :

Si une revente est envisagée, le propriétaire vendeur doit en informer par écrit le Syndicat avant toute négociation ou signature d'accord de vente.

Le Syndicat se réserve le droit d'évaluer :

La compatibilité du projet ou développement prévu par l'acquéreur avec la vision globale du village,

La capacité de l'acquéreur à respecter les engagements écologiques, architecturaux et communautaires du cahier des charges.



Le Syndicat doit formellement valider la revente avant que celle-ci ne puisse être conclue, dans un délai raisonnable.

L'acquéreur devra signer un engagement d'adhésion au présent cahier des charges et au règlement de copropriété.

Le Syndicat pourra organiser un entretien de présentation avec l'acquéreur afin de faciliter son intégration au sein du village et de clarifier les engagements collectifs.

Cette disposition vise à prévenir les spéculations, à assurer la continuité du projet commun et à préserver la qualité de vie partagée à Otarkia Eco Village.

14. Communication & plateforme communautaire

Favoriser une communication fluide entre résidents et gestion :

Une plateforme numérique (groupe, appli ou forum) sera proposée pour les annonces, échanges, calendrier des événements, entraide, retours sur la gouvernance, etc.

Les décisions importantes peuvent faire l'objet de consultations ouvertes, en complément des assemblées formelles.

15. Encadrement des constructions annexes

Afin d'éviter des extensions anarchiques au fil du temps :

Toute construction annexe (abri jardin, cabane, studio, pergola, serre, garage, etc.) doit être déclarée et validée selon les mêmes principes que la maison principale.

Le nombre maximum de structures par lot pourra être défini par le Comité d'Architecture pour éviter la surdensité.

16 . Mutualisation de services écologiques

Pour favoriser la durabilité et l'efficacité collective :

Les résidents sont encouragés à participer à des services mutualisés : compostage partagé, bassin de phytoépuration, cuve de récupération d'eau commune, serre communautaire, etc.

Le Syndicat pourra proposer la mise en place de projets collectifs en fonction des besoins du village.

17. Gestion de l'eau potable

Chaque parcelle doit disposer d'un système d'alimentation en eau potable conforme aux normes sanitaires en vigueur à Maurice.



Les résidents sont encouragés à :

- privilégier des sources autonomes (puits, forages, récupération de pluie) si disponibles et sûres,
- utiliser des systèmes de filtration naturels ou mécaniques pour garantir la potabilité de l'eau,
- limiter la consommation d'eau grâce à des équipements économes (douchettes, robinets à débit réduit),
- entretenir régulièrement leurs installations pour prévenir tout risque sanitaire.

Le Syndicat peut recommander des prestataires ou solutions adaptées au contexte local.

18. Éclairage extérieur & pollution lumineuse

L'éclairage extérieur doit respecter la tranquillité nocturne, la faune locale et les principes de sobriété énergétique :

- seuls les éclairages à détecteur de mouvement, solaires ou basse tension sont autorisés,
- les sources lumineuses doivent être dirigées vers le sol, non éblouissantes, de couleur chaude (<2700 K),
- les éclairages décoratifs permanents sont à éviter ou à éteindre après 22h.

Tout éclairage non conforme pourra faire l'objet d'un signalement et d'une demande de modification par le Syndicat.

19. Valeurs fondamentales

Otarkia repose sur des valeurs communes : respect du vivant, inclusion, sobriété, coopération, écoute mutuelle.

Tout résident ou actionnaire s'engage à adopter une attitude non-discriminante, respectueuse du collectif, et à contribuer à la qualité du vivre-ensemble.

Le Syndicat peut proposer une Charte éthique complémentaire précisant ces engagements.

20. Gestion des animaux domestiques

Les animaux domestiques (chiens, chats) sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la tranquillité, la sécurité ou la faune du village.



Les propriétaires d'animaux doivent :

- les maintenir sous surveillance et, si nécessaire, en laisse dans les parties communes,
- éviter tout dérangement (abolements fréquents, agressivité),
- limiter leur impact sur les espèces endémiques (oiseaux, petits reptiles, insectes).

Tout comportement problématique peut faire l'objet d'un rappel par le Syndicat.

21. Arbitrage & médiation

En cas de litige entre résidents ou désaccord avec une décision du Syndicat, un processus de médiation peut être engagé.

Un groupe de conciliation, composé de 2 membres du Comité de Gestion et d'un résident volontaire, peut être sollicité pour entendre les parties et proposer une solution amiable.

Ce recours est facultatif mais recommandé avant toute action juridique.

22. Résilience & sécurité

Otarkia Eco Village vise également à renforcer la résilience locale face aux aléas climatiques et environnementaux.

Le Syndicat est chargé de :

- établir des procédures d'urgence (cyclones, coupures, incendies),
- informer les résidents sur les consignes de sécurité et de solidarité en cas de crise,
- encourager la constitution de stocks partagés de première nécessité (eau, nourriture, énergie).

Des exercices ou réunions de sensibilisation pourront être organisés chaque année.

23. Infrastructure

Infrastructure et Accès

Accès principal – Route B27

- L'entrée officielle du projet est rattachée à la route B27, telle qu'indiquée dans la promesse de vente.



- Cet accès constitue l'entrée principale et légale des résidents et visiteurs.
- Un projet de station-service est prévu à proximité immédiate de cette entrée, renforçant la viabilité et l'accessibilité de la zone.
- Le promoteur s'engage à réaliser un revêtement d'accès depuis la route B27 jusqu'au parking du projet Otarkia Eco Village (Lot 5B), par **goudronnage ou tout revêtement équivalent**.

Par "revêtement équivalent", il faut entendre toute solution technique permettant la circulation normale de véhicules, y compris de type citadine, telle que :

- enrobé bitumineux,
- dalle béton,
- pavés autobloquants,
- empierrement stabilisé compacté,
- ou toute autre technique reconnue par l'ingénieur du projet.

L'acquéreur reconnaît que le choix du revêtement définitif dépendra des contraintes techniques, administratives et environnementales, et accepte qu'un revêtement équivalent assure pleinement l'obligation du promoteur.

23. Développements Commerciaux – Zone Éco-Touristique

- Les **lots 7B, 12, 11, 10, 9 et 8**, représentant une superficie d'environ **33 arpents**, sont exclusivement destinés à un développement commercial intégré dans la philosophie d'**éco-tourisme durable**.
- Les activités prévues incluent notamment :
 - **Agriculture biologique** : exploitation de fermes éducatives et production locale durable.
 - **Centre de retraite et de bien-être** : yoga, méditation, soins naturels, espaces de détente.
 - **Éco-lodges et hébergements alternatifs** : structures écologiques intégrées dans la nature.
 - **Espaces de camping et barbecue** : zones aménagées pour loisirs de plein air et séjours nature.
 - **Activités complémentaires** : ateliers artisanaux, parcours nature, activités éducatives et sportives liées au cadre environnemental.
- Ce développement sera conçu dans le respect de l'environnement, avec des constructions écologiques, des matériaux durables, et des pratiques favorisant l'intégration paysagère.



- Les infrastructures et aménagements de cette zone seront réalisés de manière progressive, en cohérence avec la vision de l'**Otarkia Eco Village**, et viendront compléter l'offre résidentielle en créant une valeur ajoutée en termes de services, attractivité et qualité de vie.