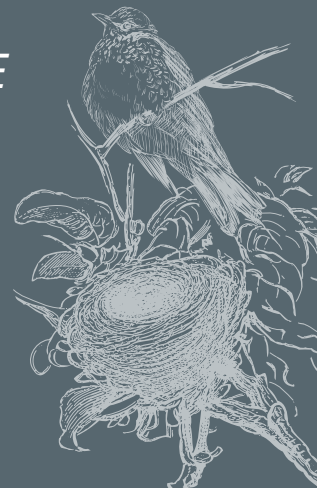




LA CHAPELLE  
THOUARAUULT  
*Quartier de la Niche  
aux Oiseaux*



VIVEZ AU CALME  
DANS UN ÉCRIN DE NATURE





# La Chapelle-Thouarault, respectueuse de son environnement



La Chapelle-Thouarault est engagée dans une démarche de développement durable volontaire. Elle porte, à ce titre, le projet de la Coulée verte du ruisseau de la Fontaine de Launay, un vaste espace de nature de 7 hectares reliant le centre-bourg au nouveau quartier de la Niche aux Oiseaux. Cette coulée verte possède une fonction écologique, assurant notamment une bonne gestion des eaux pluviales et la préservation de la biodiversité, et une fonction récréative, via la création d'un itinéraire de promenade, de jeux et d'un parcours pédagogique sur le thème de l'écologie.

Petite commune respectueuse des paysages authentiques qui la composent, La Chapelle-Thouarault est située à une quinzaine de kilomètres à l'ouest de Rennes, entre l'axe Rennes-Saint-Brieuc et l'axe Rennes-Lorient. Elle est desservie par une ligne de bus du réseau STAR et par une ligne du réseau Illenoo.

Le patrimoine naturel remarquable de La Chapelle-Thouarault est garant d'un cadre de vie très qualitatif. Il se distingue par les haies de chênes qui forment son paysage bocager, la rivière de la Vaunoise qui la parcourt du nord au sud et le ruisseau de la Fontaine de Launay qui s'inscrit dans le projet emblématique de la « Coulée Verte ».

Quant aux chemins de randonnées qui traversent La Chapelle-Thouarault, ils recèlent bien des surprises, dont de très beaux panoramas sur la forêt de Montfort et Talensac.



Comptant 2 000 habitants, La Chapelle-Thouarault est une commune à taille humaine. Elle offre toutefois tous les équipements publics et commerces de proximité nécessaires au quotidien.

On y trouve des commerces en centre-bourg, une école publique, une bibliothèque, une salle socio-culturelle à proximité immédiate du quartier de la Niche aux Oiseaux, une maison des associations accueillant notamment les cours de l'école de musique de la Flume et des équipements sportifs. Elle bénéficie également d'un tissu associatif particulièrement dynamique, fort de la présence de plus de trente structures animées par des bénévoles.



La Chapelle  
Thouarault





**ENGAGÉ**  
DANS LA LABELLISATION  
**ÉCOQUARTIER**

## Un nouveau quartier, des principes clés

- Inscrire l'aménagement de ce nouveau quartier dans une démarche de développement durable valorisant le cadre paysager existant
- Créer une nouvelle offre d'habitat tout en renforçant la cohérence du centre-bourg
- Développer des espaces de convivialité (jardins et aires de jeux) et des cheminements pour piétons et vélos
- Participer au réaménagement de la « Coulée Verte », liaison entre le centre-bourg et la rivière de la Vaunoise
- Connecter ce nouveau quartier au centre-bourg et à la campagne, grâce à l'aménagement d'une nouvelle « Coulée Verte » et de cheminements doux secondaires

### Les acteurs du projet :

La Ville de La Chapelle-Thouarault,  
à l'initiative du projet urbain

Territoires & Développement,  
aménageur du nouveau quartier

L'Agence Sitadin  
Urbanisme et Paysage







## *La Niche aux Oiseaux, habiter un vallon arboré*

Nouveau quartier érigé en totale harmonie avec l'écrin de nature qui l'accueille, à 5 minutes à pied du centre-bourg, la Niche aux Oiseaux repose sur un projet d'aménagement écologique.

Il est l'un des deux projets bretons ayant reçu de l'Etat, fin 2014, le diplôme « Engagé dans la labellisation EcoQuartier ».

Vallon naturel, le site possède un paysage d'exception : des haies de chênes qui délimitent les différents secteurs du nouveau quartier, une nouvelle coulée verte qui traversera le quartier d'est en ouest et permettra de rejoindre à pied ou à vélo le centre-bourg, une vue panoramique au sud vers la campagne et la vallée de la Vaunoise, des chemins creux inscrits dans des circuits pédestres...



### Acquérir un terrain libre de constructeur au sein du quartier de la Niche aux Oiseaux...

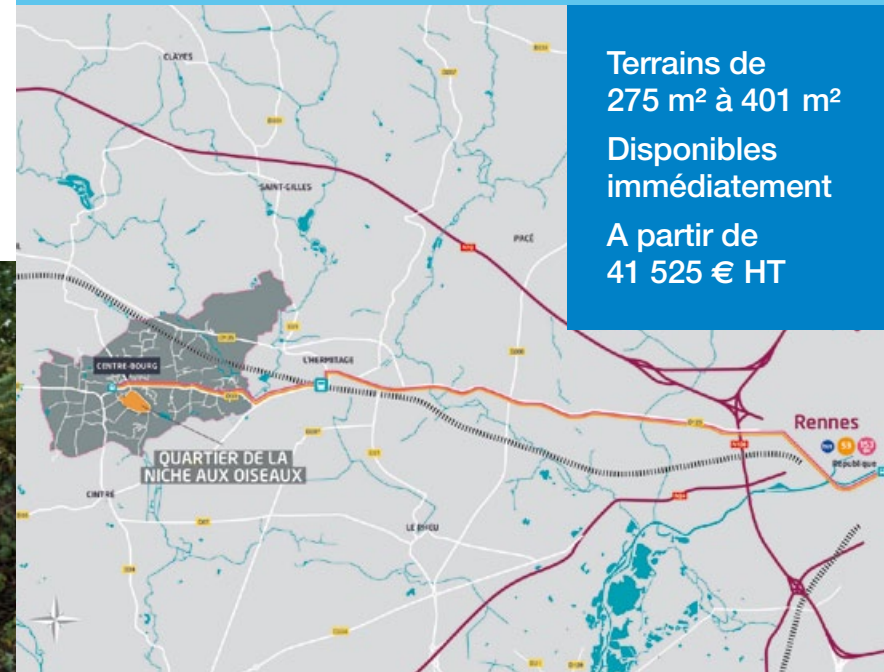
Habiter le quartier de la Niche aux Oiseaux, c'est choisir un cadre paysager d'exception et un projet urbain respectueux de l'environnement.

C'est également profiter de la proximité de la Coulée verte, espace de nature et de loisirs dédié aux piétons et vélos, et d'un ensemble de chemins doux assurant des continuités vers le bourg et la campagne.

### ...pour y construire votre maison

Acquérir un terrain libre de constructeur au sein du quartier de la Niche aux Oiseaux, c'est :

- profiter d'une exposition optimale des parcelles (sud, sud-est, sud-ouest)
- disposer de deux places de stationnement
- rechercher la qualité (emploi de matériaux naturels privilégié, innovations formelles et constructives encouragées...)
- bénéficier du soutien de l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) du Pays de Rennes

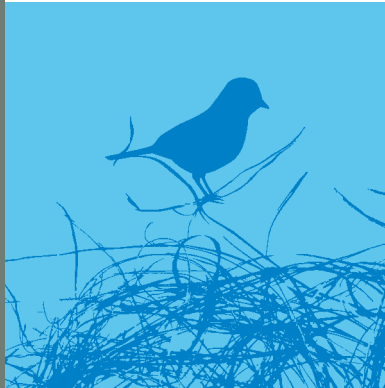


Terrains de  
275 m<sup>2</sup> à 401 m<sup>2</sup>  
Disponibles  
immédiatement

A partir de  
41 525 € HT

# LES 10 ÉTAPES

pour acquérir votre terrain et y construire votre maison



**1**  
Vous prenez contact avec Territoires & Développement : les terrains disponibles, leurs prix et leurs surfaces vous sont présentés.

**2**  
Territoires & Développement vous transmet un dossier technique détaillant les caractéristiques des terrains disponibles.

**3**  
Vous choisissez un terrain adapté à votre projet et à vos capacités d'investissement.

**4**  
Vous remplissez une « fiche d'option » afin de réserver le terrain de votre choix.

**5**  
Territoires & Développement vous adresse un dossier de compromis de vente. Ce dossier est à nous retourner signé accompagné d'un acompte représentant 10 % du prix du terrain.

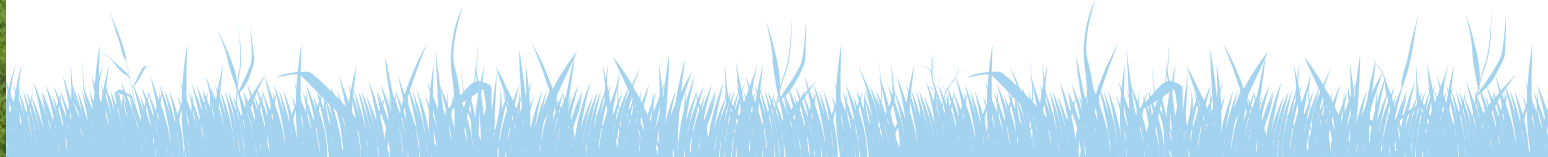
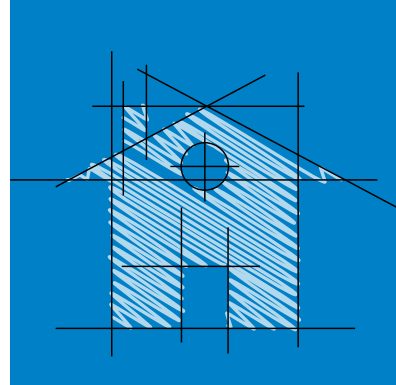
**6**  
Vous choisissez l'architecte ou le constructeur qui concevra et construira votre maison. Territoires & Développement vous accompagne durant l'élaboration de votre projet.

**7**  
Après avis de l'urbaniste, Territoires & Développement dépose votre demande de permis de construire auprès de la commune pour instruction.

**8**  
Vous obtenez votre permis de construire.

**9**  
Une fois votre permis de construire accordé, un rendez-vous est fixé avec Territoires & Développement et le notaire en vue de la signature de l'acte de vente après avoir procédé à un état des lieux.

**10**  
Vous pouvez démarrer le chantier de votre maison. Comptez ensuite environ 10 mois de construction.





**territoires**  
& DÉVELOPPEMENT

TERRITOIRES  
TERRITOIRES  
TERRITOIRES  
TERRITOIRES

aménagement urbain  
PARTENARIATS ÉCONOMIQUES

## TERRITOIRES & DÉVELOPPEMENT

Immeuble Agora  
1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
CS 50726  
35207 RENNES Cedex 2

Métro : Clemenceau

Tél. : 02 99 35 15 15  
Fax : 02 99 35 21 00

contact@territoires-rennes.fr

[www.territoires-rennes.fr](http://www.territoires-rennes.fr)

Vos contacts pour  
**La Niche aux Oiseaux**  
à La Chapelle-Thouarault

Responsable d'opération :  
**Julien Bailleul**

Assistante :  
**Fabienne Lechaux**

# Construire des territoires de vie et d'avenir

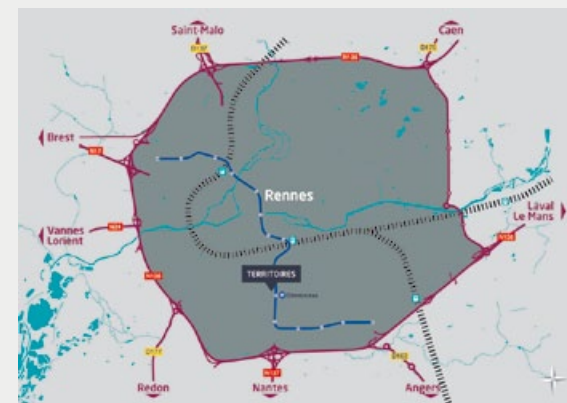
## Qui sommes-nous ?

Accompagnant le développement et le renouvellement urbain des communes de la métropole rennaise, Territoires & Développement est un aménageur public.

Ses missions s'orientent vers l'intérêt général et reposent sur un partenariat étroit avec les collectivités locales, ainsi qu'avec tous les acteurs de la ville.

Territoires & Développement conduit pour le compte des collectivités des projets urbains de tout type, à partir des études préalables jusqu'à l'achèvement du projet.

Elle participe ainsi à la livraison de nouveaux logements, au développement de l'activité économique et réalise des infrastructures, des équipements publics et des bâtiments complexes.



## Notre mission à vos côtés :

Missionnés par la commune de La Chapelle-Thouarault, nous assurons la réalisation du quartier de la Niche aux Oiseaux dans son ensemble, en partenariat avec des urbanistes, des paysagistes et des bureaux d'études techniques.

Nous sommes l'interlocuteur privilégié des particuliers souhaitant acquérir un terrain à bâtir au sein de ce nouveau quartier.