



ANCIEN PRESBYTERE DE L'ABBAYE SAINT MAGLOIRE

Adresse du bien : 9, Le Bourg 22100 DINAN

Année de construction : 1880

Historique patrimonial : ancien presbytère

Parcelle cadastrale : section AE n°77



Préambule

La commune historique de Léhon, aujourd'hui devenue Commune nouvelle de Dinan par la fusion des deux communes le 1er janvier 2018, dispose d'incontestables atouts touristiques et patrimoniaux, dont l'abbaye Saint-Magloire (IX-XVIIe siècle) est l'élément majeur. Chaque année, d'avril à novembre, une programmation culturelle variée, dynamique et contemporaine alliant expositions, concerts et rencontres, est proposée. L'abbaye devient en période estivale l'écrin majestueux des artistes-peintres de la région. Les jardins de l'abbaye, bordant la Rance, sont également ouverts au public et invitent à la flânerie et à la détente. La vallée de la Rance constitue également un patrimoine naturel exceptionnel. Cet environnement accueille un public touristique varié.

L'ancien presbytère, construit à la fin du XIXe siècle, bénéficie d'une situation privilégiée au cœur du centre-bourg, sur la principale rue piétonne, à moins de 100 mètres de la mairie déléguée. Il est mitoyen de l'abbaye Saint-Magloire, à proximité immédiate de ses jardins et à quelques mètres des bords de Rance.

Durant plusieurs années la Ville de Dinan a confié l'exploitation du rez-de-chaussée à des acteurs privés afin de maintenir une offre dans l'esprit des cafés de pays au sein de ce site patrimonial remarquable.

Dans le cadre de son Schéma Directeur de l'Immobilier et de l'Énergie (SDIE), la Ville de Dinan a engagé une réflexion sur la gestion et l'évolution de son patrimoine immobilier.

L'ancien presbytère nécessite aujourd'hui des travaux de rénovation et d'aménagement, notamment dans les niveaux supérieurs, restés inoccupés depuis plusieurs années. Dans ce contexte, la Ville de Dinan souhaite céder cet ensemble immobilier afin de permettre la rénovation de cette bâtisse et la réalisation d'un projet cohérent avec ses caractéristiques patrimoniales et son environnement.

Descriptif de l'ensemble

L'ancien presbytère est un bâtiment en pierres de pays, couvert d'ardoises naturelles sur charpente bois traditionnelle. Le bâtiment se compose d'un étage et de combles sur planchers bois développant une surface utile de 177,35 m².

Le rez-de-chaussée est classé comme établissement recevant du public (ERP) de 5^{ème} catégorie de type N (restaurants et débits de boissons) et de type Y (musées, salles d'exposition) d'une capacité d'accueil de 20 personnes, équipé d'un bar-cuisine, d'une salle et d'un accès direct au jardin.

L'étage se compose d'un logement et de combles aménageables. Le bâtiment est sur cave en terre battue distribuée par deux entrées, l'une au rez-de-chaussée du bâtiment et l'autre donnant sur la rue du bourg.

L'accès principal se fait par une porte en pierre classée Monument Historique ouvrant sur un jardin de 300m² environ, clos arboré et gravillonné. Le jardin donne accès à une annexe avec charpente bois sous ardoises, aménagée en sanitaires, destinée au public.

Conditions de l'Appel à Projet

La ville de Dinan souhaite maintenir une offre en petite restauration/débit de boisson et animation culturelle pour répondre à la demande des habitants et des touristes.

L'acquéreur devra maintenir cette activité dans l'immeuble sur une durée minimum de 15 ans. Une clause sera prévue dans l'acte de cession à cette fin.

L'exploitation est aujourd'hui concentrée au rez-de-chaussée. Le projet pourra proposer une évolution de l'usage des étages, sous réserve de la faisabilité réglementaire, technique et patrimoniale du projet.

Plans : Format DWG

Diagnostics et contrôle des équipements

DPE : classement F. Le rapport précise que le classement est calculé sur les consommations énergétiques totales de l'établissement, incluant l'activité de restauration ; il n'est donc pas représentatif, à lui seul, de la performance énergétique du bâtiment.

État des risques : le diagnostic fourni indique notamment que le bien n'est pas concerné par le SIS « pollution des sols » et qu'il n'est pas situé dans un périmètre d'obligation légale de débroussaillage.

Plomb : le constat met en évidence des revêtements contenant du plomb classés 1 ou 2 ; aucune unité de diagnostic n'est classée en niveau 3. Les futurs travaux devront tenir compte des préconisations du constat.

État parasite : des indices d'infestation de petites vrillettes et de champignons de pourriture fibreuse ont été relevés notamment au niveau des combles et de l'escalier. Le rapport signale également des traces d'infiltrations et des fissures dans certains plafonds ; des investigations complémentaires peuvent être nécessaires avant travaux.

Contrôle assainissement : raccordement non conforme. Ancienne salle de bain non raccordée.

Description cadastrale



L'accès principal donne sur le jardin (flèche bleue)

Deux accès secondaires donnent sur la cave et l'arrière du bâtiment (flèches jaunes)

Les murs de clôture sont en pleine propriété de l'emprise du bien à céder.

Bornage en cours pour extraire le fond arrière de la parcelle (ligne orange) afin de conserver l'accès aux jardins de l'abbaye sur le domaine public (flèche verte)

Informations d'urbanisme

Le bien est situé en zone UAp au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Dinan Agglomération, approuvé le 27 janvier 2020 et ayant fait l'objet des évolutions mentionnées dans les documents communiqués par la Ville.

Voir le règlement sur le site internet de la Ville de Dinan, <https://www.dinan.fr/vivre-a-dinan/urbanisme/reglementation-pluih-2024/>

La parcelle est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Dinan-Lanvallay créé par arrêté ministériel le 12/09/2023.

Elle est concernée par une servitude de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) arrêtée le 16 février 2026 dans le cadre de la révision générale du PLUI engagée en mai 2024.



Le règlement du PVAP est téléchargeable via <https://www.dinan.fr/vivre-a-dinan/urbanisme/revision-extension-du-site-patrimonial-remarquable/>

Tout projet de restauration, de réhabilitation ou d'aménagement du bâtiment et du jardin devra respecter les dispositions applicables au titre du patrimoine et de l'urbanisme et sera soumis, selon sa nature, à l'avis ou à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. Une autorisation de travaux au titre de la sécurité incendie et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite pourra également être nécessaire selon le projet et sa destination.

Coordonnées de la responsable du service urbanisme : Gwenola PRIE GUERIN,

Tél : 0296874047 mail : s.urbanisme@dinan.fr

Prix de vente

300 000 €

Critères de sélection des offres (non pondérés) :

Prix proposé pour l'ensemble immobilier ;
Qualité et pertinence de la proposition d'exploitation du site ;
Viabilité économique du projet ;
Qualité architecturale des aménagements intérieurs et extérieurs ;
Références et motivations du porteur de projet.

Modalités de visite :

Contactez Mathilde JACTEL, au service des affaires juridiques et immobilières pour tout renseignement, transmission du dossier technique et programmation d'une visite.

02 96 39 64 92 / 07 62 48 57 09

immobilier@dinan.fr

Le lieu étant actuellement exploité, les visites se feront les lundis et mardis.

Dépôt d'une offre :

- Par courriel à : immobilier@dinan.fr
- Date limite de dépôt d'une offre : 30 novembre 2026

Les offres devront comprendre les éléments suivants :

- La présentation de la structure et les références ;
- Le descriptif du projet d'aménagement (notice descriptive et plans) ;
- Le calendrier de réalisation des travaux ;
- La description du projet d'exploitation, l'amplitude d'ouverture au public ;
- Une étude de marché ;
- Une lettre d'intention argumentée relative au projet ;
- Le prix d'achat proposé ;

A l'issue de la remise des offres, les candidats présélectionnés seront invités à présenter leurs projets devant la commission dédiée.

Date de mise en vente : 25 septembre 2026



Porte en pierres, classée Monument Historique









