

Département des Deux-Sèvres

Préfecture : 17/09/2026

Mise en ligne : 17/09/2026

COMMUNE DE MAGNÉ

Délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2026

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX,
ET LE DIX SEPTEMBRE A 19 HEURES 30, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MAGNÉ DUMENT
CONVOQUE, S'EST REUNI EN SESSION ORDINAIRE A LA MAIRIE SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR Sébastien
BILLAUD, MAIRE.

Date de la convocation : **04 SEPTEMBRE 2026**

Étaient présents : Mesdames et Messieurs : BILLAUD Sébastien, DUFORESTEL Pascal, ALLEIN Aurelie,
MECHINEAU David, LABORDERIE Coralie, LE BORGNE Laurent, GUILBAUD-RIGONDAUD Bérangère, CAILLEAUD
Cyril, CATROS_ANDREU Christelle, FONTAINE NAPIORKOWSKI Denis, HUPÉ David, LAPEGUE Karine, PALANCADE
Brigitte, PATEJ Laurence, RENAUD Sébastien, XHAARD Florence, COUDEVILLAIN Florence, ENNOUCHI David,
TROMAS Catherine.

Étaient excusés et représentés : GUILBOT Bernard à BILLAUD Sébastien, LE SAUZE Sandrine à PATEJ
Laurence, LORTION Martial à FONTAINE NAPIORKOWSKI, DORAY Gérard à ENNOUCHI David

Était excusé et non représenté :

Était Absent :

Secrétaire de séance : MECHINEAU David

Réf. : 2026_09_08

Objet : AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DÉPLACEMENT (PLUi-D)

Monsieur le Maire expose,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R. 153-5 puis L. 153-15, L. 153-16 et suivants
ainsi que les articles L. 163-3 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Niortais annexés à l'arrêté préfectoral du 10
décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération datant du 8 février 2024, approuvant le Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal Déplacement (PLUi-D), puis modifié le 23 juin 2025 (Modifications n°1
et n°2) et le 2 février 2026 (Modification n°3) ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération datant du 15 décembre 2025, engageant la modification
simplifiée n°3 du PLUi-D, puis complétée le 4 mai 2026 ;

Vu le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi-D transmis pour avis le 16 juillet 2026 ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, la commune est invitée
à exprimer un avis sur ce projet de modification simplifiée n°1 du PLUi-D. En l'absence de réponse,
l'avis est réputé favorable.

Ce projet concerne la commune de Beauvoir-sur-Niort relatif aux commerces de restauration, la
commune de Niort relatif à la modification des activités de services autorisées dans le linéaire
commercial du centre-ville, la réduction du linéaire commercial rue Saint-Jean et la suppression de
2 emplacements réservés Rue de pied de fond, la Commune de Mauzé-sur-le-Mignon relatif à la
réduction du linéaire commercial Grand rue et de ce fait, la modification de l'Orienta-tion
d'Aménagement et de Programmation (OAP) Urbanisme commercial pour les secteurs des centralités
commerciales de Niort et des polarités commerciales de centralité intermédiaire de Coulon-Magné.

Ainsi, pour Beauvoir-sur-Niort, cette modification contribuerait à préserver la cohérence de
l'aménagement urbain tout en participant à la pérennisation et à la diversification de l'offre
commerciale locale. Il convient donc de modifier le règlement littéral.

Pour Niort, le règlement actuel du PLUi-D de Niort Agglo interdit, dans le linéaire commercial du
centre-ville identifié au plan de zonage, l'installation d'activités de services accueillant une clientèle,
à l'exception de celles liées à la téléphonie mobile. Cependant, les évolutions récentes du commerce
et des modes de consommation ont entraîné une augmentation significative de la vacance
commerciale qui a des conséquences importantes : rupture du linéaire commercial, perte
d'attractivité, baisse de la valeur immobilière, dégradation du cadre urbain..., et une mutation du
tissu économique local, avec une montée en puissance des services de proximité répondant à de
nouveaux besoins urbains (soins, bien-être, loisirs, réparation...).

Dans ce contexte, la présente Modification simplifiée vise à élargir la dérogation existante, afin d'autoriser, sous conditions, certaines activités de services compatibles avec la vocation commerciale des linéaires protégés et à permettre des projets de réhabilitation et de reconversion de l'habitat, en limitant les possibilités de mutation des rez-de-chaussée vers des usages résidentiels ou mixtes mieux adaptés au contexte local rue Saint-Jean.

Enfin, la suppression des deux Emplacements Réservés n'ont plus de nécessité puisque l'un est exécuté, le parking relais et l'autre n'est plus nécessaire pour l'extension des ateliers communautaires

Pour Mauzé-sur-le-Mignon le linéaire commercial de la Grand rue est surdimensionné au regard des réalités d'usage en extrémité (faible activité effective, discontinuité des rdc commerciaux et absence de flux piéton structurant). Cette modification vise à modifier le règlement graphique.

Concernant la modification de l'OAP Urbanisme commercial, il est proposé :

- un report de 2 ans du délai de 6 ans des surfaces plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires sur certains secteurs sur Niort et d'introduire, pour le secteur de Beauvoir sur Niort, des ajustements ciblés des règles applicables, tout en maintenant l'objectif général de maîtrise de l'étalement commercial et de renforcement des centralités ;
- la suppression de la centralité majeure Niort - Porte Saint-Jean de l'armature des centralités afin d'assurer une hiérarchisation plus cohérente et efficace des pôles commerciaux.
- la modification de la centralité de bourg de Beauvoir-sur-Niort avec un recentrage du périmètre à l'Ouest du centre-bourg.
- une dérogation à la limitation de 300 m² de surface de plancher dans la Centralité intermédiaire de Coulon-Magné pour le secteur de la ZAC de Magné afin de tenir compte des contraintes opérationnelles réalisées (cellules de 125 m²).

Monsieur le Maire soumet au débat pour émettre l'avis en conséquence.

Après avoir entendu cet exposé et après en avoir délibéré le Conseil Municipal décide à l'**unanimité** de :

- **ÉMETTRE** un **avis favorable** au projet de **modification simplifiée n°1 du PLUi-D** de la Communauté d'Agglomération du Niortais
- **AUTORISER** le Maire, ou son représentant ou l'adjoint délégué, à procéder aux formalités nécessaires, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Fait et délibéré,

A Magné, le 10 septembre 2026, au registre sont les signatures

**Le Maire,
Sébastien BILLAUD**

**Le secrétaire,
David MECHINEAU**