

### ATOUPS

- Un patchwork de terrains agricoles, préservé dans le SCOT.
- Un cœur historique plutôt préservé, ainsi que des bâtiments agricoles traditionnels (église, façades en briques et galets).
- L'eau façonne les paysages : Des cours d'eau pour porter le regard au loin, l'eau miroir (lac de la Piche), l'eau témoin du passé (canaux, lavoir).

### FAIBLESSES

- Manque de lisibilité, ruptures paysagères essentiellement liées à une urbanisation mal contrôlée.
- Entrées de ville dégradées (depuis l'autoroute A64) ou peu lisibles (continuité Frouzins-Seysses).

### OPPORTUNITES

- Préserver les paysages agricoles, grâce aux Éléments de Paysage Identifiés au PLU (fermes, haies...)
- Donner plus de lisibilité à des éléments paysagers naturels, y compris les espaces verts privés.
- Etablir une limite claire à l'urbanisation pour éviter le mitage des paysages.

### MENACES

- L'urbanisation à l'est de la RD15 banalise la perspective vers la vallée (et les Pyrénées).
- Des risques de dégradation et nuisances visuelles difficiles à encadrer: enseignes et publicités, travaux sur façades de particuliers...



## Paysages et points de vue



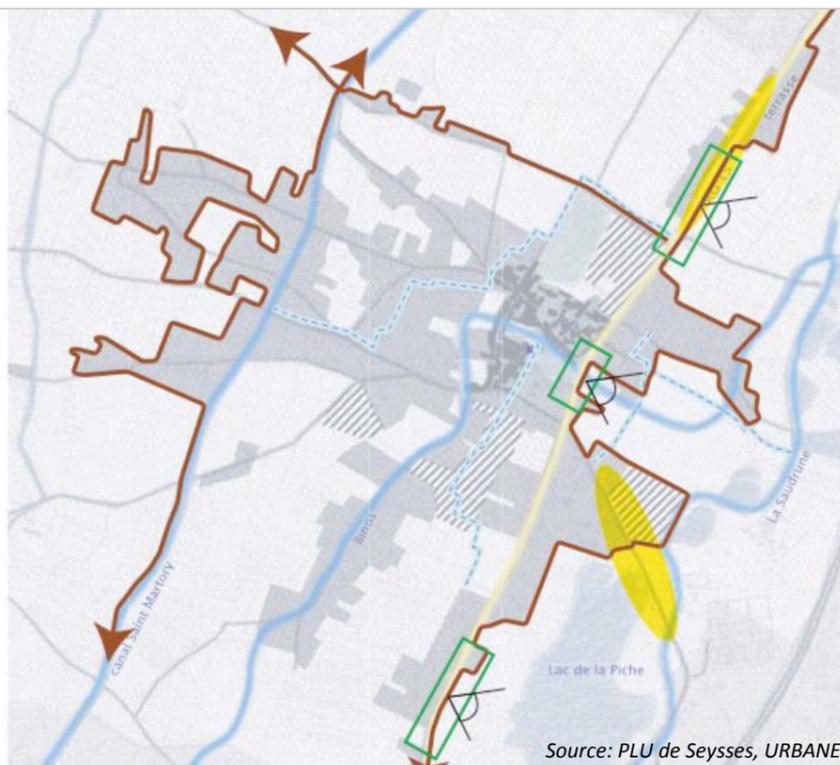
## La mosaïque paysagère

L'attractivité de Seysses, pour les nouvelles populations qui s'y implantent, repose sur son caractère rural: le **patchwork des parcelles agricoles** apporte une plus-value indéniable, avec une diversité paysagère qui peut être remise en cause par l'étalement urbain, la spéculation foncière, mais aussi par des facteurs internes à l'agriculture "moderne": concentration du nombre d'exploitations, uniformisation du type de cultures, disparition des haies.

Le **système hydrographique** apporte des lignes de perspectives, dans l'axe nord-sud, et doit donc être valorisé. Le Canal de Saint-Martory joue avec le nouveau PLU le rôle de limite entre espace urbanisé et espace rural. Le Binos a quant à lui la double vocation de donner une dimension "naturelle" aux paysages du centre-ville (espaces de respiration) et d'apporter une perspective sur les espaces ouverts de la plaine, faisant ainsi le lien entre urbanisation et nature.

La **limite topographique** entre vallée et première terrasse de la Garonne a tendance à s'effacer, du fait de l'urbanisation de part et d'autre de la RD15. Le diagnostic du PLU souligne que seules 3 ouvertures permettent de percevoir cette limite topographique, et de profiter d'une vue sur la vallée et parfois jusqu'à la chaîne des Pyrénées. Ceci peut paraître anodin mais confère un certain cachet à la commune pour les visiteurs qui arrivent à Seysses par la RD15, dont un tronçon se nomme "route de Seysses". L'association entre le panorama et la commune est à valoriser.

La configuration du réseau routier fait des **entrées-sorties de ville** un élément paysager prépondérant. Par la RD15, la continuité du bâti entre Frouzins et Seysses banalise fortement l'entrée dans la ville. Quant à l'entrée principale, en arrivant par l'autoroute A64, elle n'est pas valorisée car se mêlent des gravières inexploitées, des dépôts de matériaux, et une urbanisation diffuse.



Source: PLU de Seysses, URBANE  
Sur le plan, apparaissent en marron les limites à l'urbanisation: identifiée au nord (chemin rural n°109) et à l'est (RD15), "grignotée" à l'ouest (canal de St-Martory) et à définir au sud. En jaune, les 2 entrées de ville et en vert les 3 ouvertures depuis la 1<sup>ère</sup> terrasse de la Garonne vers sa vallée.

### Éléments patrimoniaux du paysage :

- L'église, inscrite au titre des monuments historiques (périmètre de protection de 500m);
- Une occupation gallo-romaine attestée; Seysses est soumise à la surveillance du Service Régional d'Archéologie;
- 4 fermes traditionnelles classées identifiées au PLU
- Des canalettes et un lavoir, aussi protégé par le PLU.

### Paysages d'habitation:

A l'origine, un «village-tas» autour de la place centrale (église). Un compromis entre densité et intimité confère un véritable caractère à ce centre historique, composé essentiellement des bâtiments en

R+1 parmi les plus anciens du territoire.

Dans les années 70 à 90, l'urbanisation a pris la forme de lotissements pavillonnaires ou de constructions diffuses le long des voies. Ceci s'est souvent fait au détriment de l'"identité" du cœur de ville (rupture de style des habitations, absence d'espaces de vie...).

Aujourd'hui, on tend à rationaliser l'urbanisation pour en limiter l'étalement; avec la nécessité d'implanter des logements collectifs, des opérations groupées insérées dans le tissu existant sont un exemple de cette évolution.

## Les politiques et les actions

En matière paysagère, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal instrument de préservation : espaces boisés classés, éléments identifiés du paysage, périmètre de protection pour les monuments...

Le Plan d'Aménagement et de développement durable (PADD) de Seysses résume les enjeux paysagers du territoire:

### Paysages agricoles:

- Préserver de l'urbanisation et du mitage les espaces agricoles.
- Maîtriser l'interface entre l'urbain et le rural en créant des zones tampons.
- Créer des limites claires pour l'urbanisation.
- Choisir des lieux d'expansion du territoire en fonction de la topographie, des éléments naturels (limite de terrasse, la plaine et les vues associées) et valoriser l'existant.

### Espaces urbains et patrimoine bâti :

- Reconquérir et sauvegarder les espaces publics pour créer un nouveau cadre de vie. Identifier et protéger les bâtiments remarquables.
- Aménager des espaces publics lieux de vie et de rencontre, permettant de renforcer les liens sociaux.

### Eau «courante» et eau «miroir»:

- Donner à l'eau une fonction qualitative porteuse de valorisation paysagère (coulée verte autour de l'eau).
- Valoriser les liens entre les espaces publics, les espaces verts et l'eau.
- Valoriser dans le respect de l'environnement le lac de la Piche.

### Espaces verts et boisés:

- Donner une dimension publique aux espaces verts et les rendre lisibles.
- Donner à voir les espaces verts privés.
- Préserver de l'urbanisation les entités paysagères, les espaces naturels qualitatifs (bois à l'intérieur du bourg et espaces verts) et les vues sur ces éléments.



## Paroles de Seyssois(es)

- **Le périmètre de protection autour de l'église n'est pas respecté : certaines personnes font des aménagements sauvages (façades...) qui dénaturent le site. (un participant lors d'un Atelier 21)**
- **Seysses est pour l'instant relativement épargné par la publicité, il faut préserver cela. (un participant lors d'un Atelier 21).**
- **Le "vert" est peu visible : il n'y a aucun espace vert privatif ouvert, même le parc de La Bourdette offre peu de visibilité. Ce constat vaut aussi pour les cours d'eau: les canaux sont plus visibles que les cours d'eau naturels (des participants lors d'un Atelier 21)**
- **De nombreux participants, y compris les enfants de Seysses, apprécient particulièrement « les champs» ou l'impression d'être à «la campagne» (Questionnaire des enfants et participants aux Ateliers 21)**