

## 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### 3.1 OAP sectorielles

#### 3.1.2 OAP Coeur de Pays

##### 3.1.2.a OAP des villes du Cœur de Pays

##### 3.1.2.a.3 Gelos





Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné afin de garantir un développement cohérent des quartiers à enjeux de la commune. L'ensemble des OAP s'appuie sur le guide transversal 3.1.1 pour favoriser un urbanisme de qualité.

Le développement des zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sera organisé dans le temps. En effet, les zones situées les plus près du centre-bourg ou du centre-ville de chaque commune seront urbanisées de manière prioritaire.

En compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), le développement de cette offre abordable s'inscrira dans une géographie préférentielle marquée par les cœurs de bourgs, ou centres-villes, une desserte en transport en commun, la proximité des équipements et services. Le bilan du PLH permettra d'actualiser et d'ajuster les zones à développer et de définir de nouvelles priorités.

De plus, le développement de ces zones dépendra des capacités de traitement des effluents par les systèmes d'assainissement et s'inscrira dans le calendrier de mise en œuvre programmée des systèmes d'assainissement validé dans le schéma d'assainissement de la CAPBP.

# SOMMAIRE

---

**IDENTIFICATION DES SITES À  
ENJEUX COMMUNAUX** 4

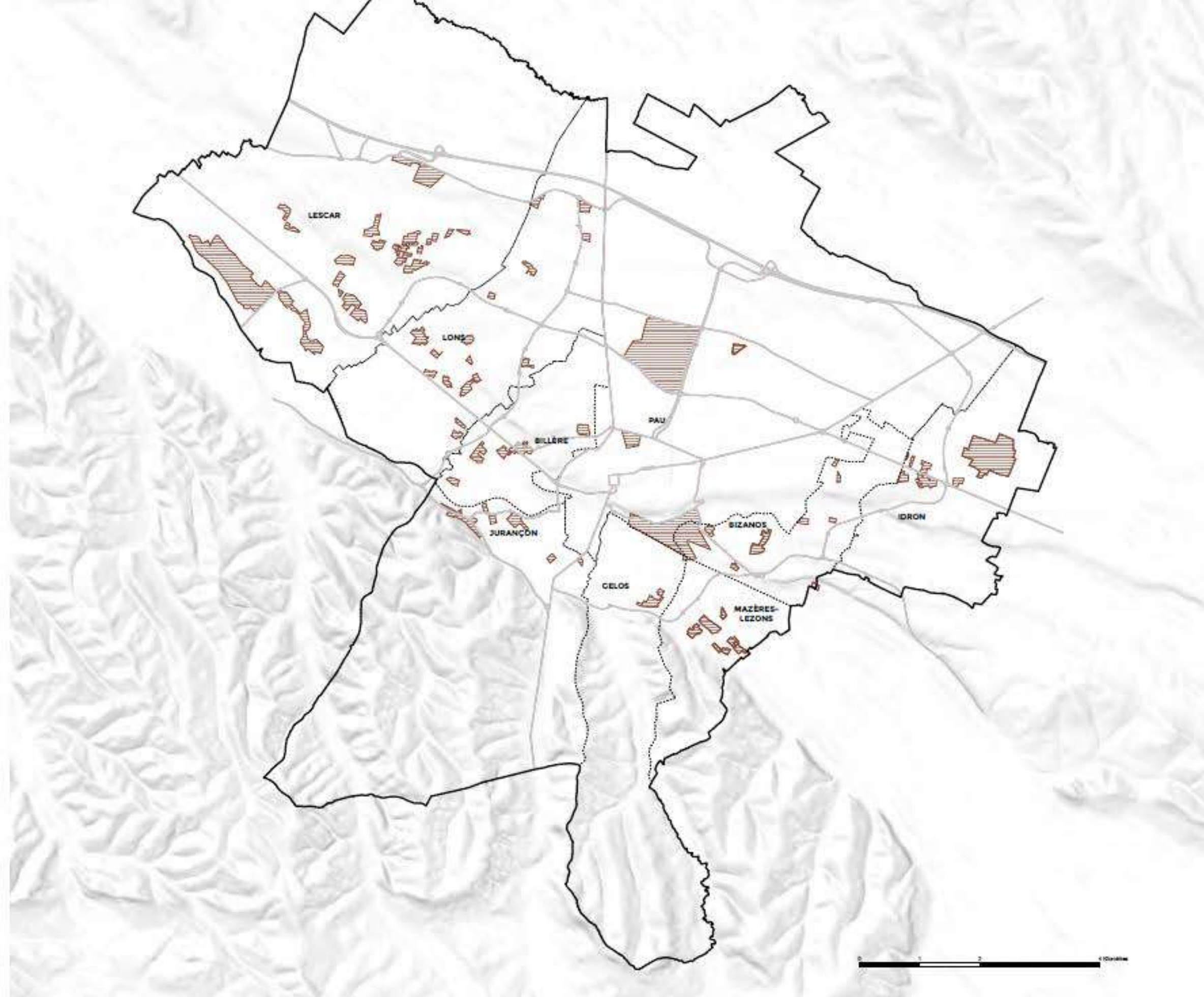
**SCHÉMA DE SECTEUR CŒUR DE  
PAYS 2030** 5

**OAP SECTORIELLES** 6

Gelos - Fanfelle 6

L'identification des sites à enjeux communaux est basée sur l'analyse fine des documents d'urbanisme actuellement en vigueur. Une carte de recollement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées dans les documents communaux a ainsi été le premier support d'identification de ces sites. Cette carte a été par la suite complétée dans un premier temps par les entretiens communaux en mairies, qui ont permis d'identifier d'autres sites prioritaires à l'échelle des communes, puis par les ateliers thématiques, durant lesquels ces sites ont été questionnés en fonction des différents thèmes abordés.

Ces sites ont été retenus car ils représentent pour l'agglomération un potentiel de développement et/ou de renouvellement urbain important majeur. Ils sont fléchés par les communes comme sites prioritaires d'intensification urbaine au sein du TUC, et feront, pour les plus pertinents d'entre eux, l'objet d'OAP sectorielles au sein du PLU en cours d'élaboration.

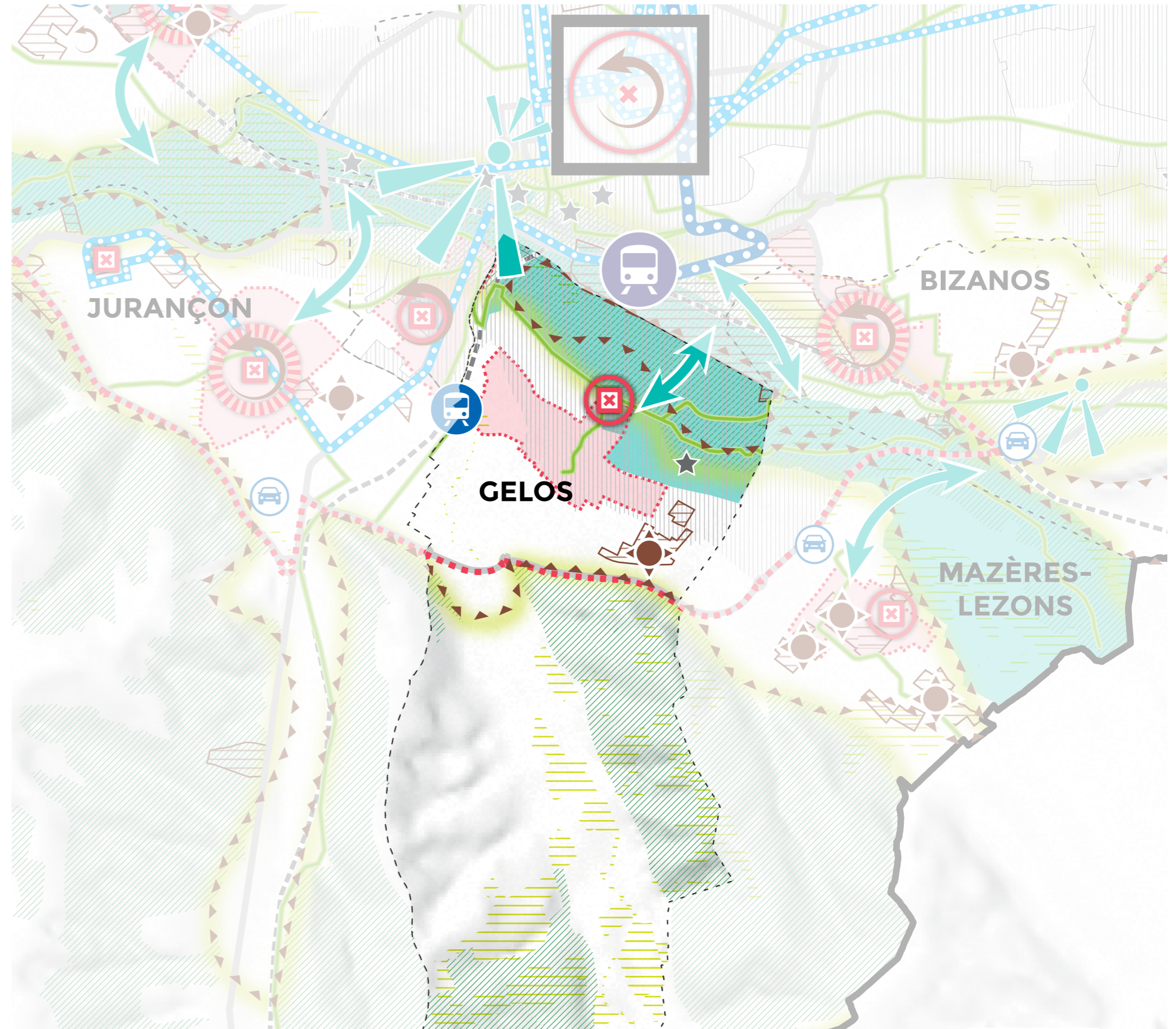


# SCHÉMA DE SECTEUR CŒUR DE PAYS 2030

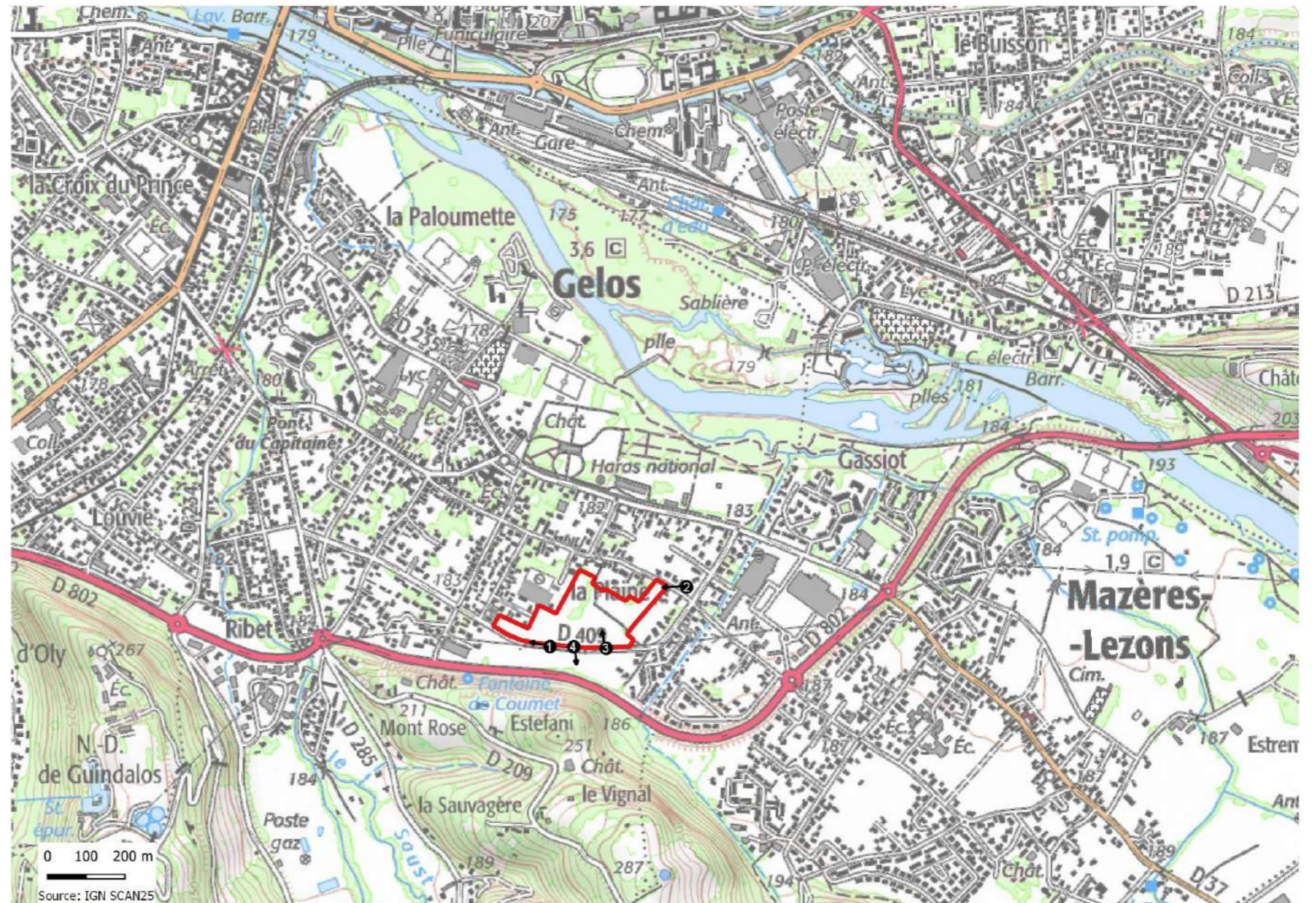
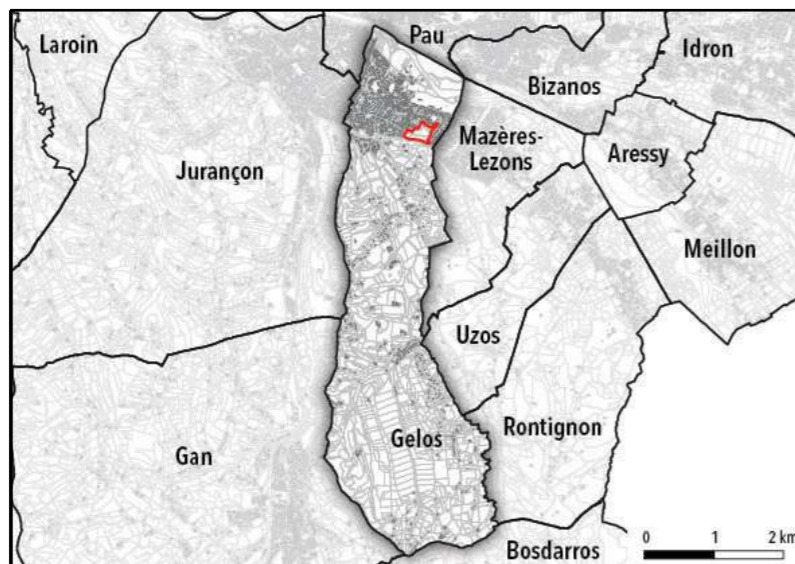
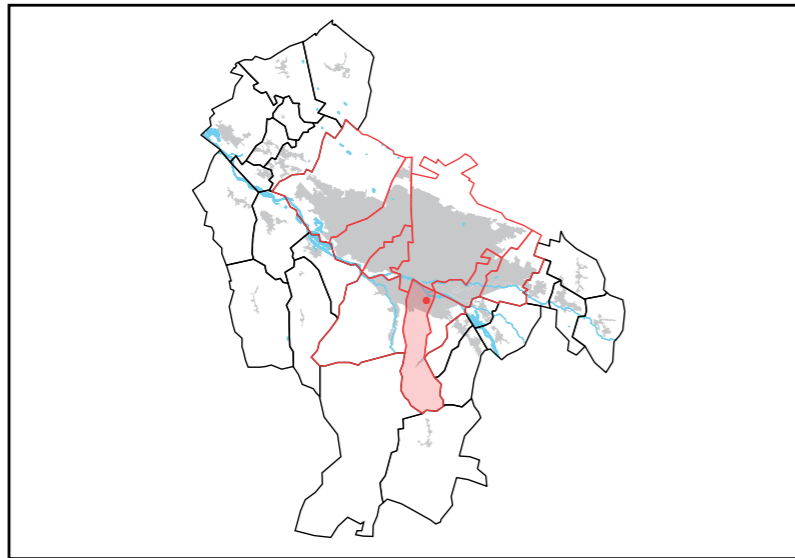
Le centre-ville de Gelos prend place à proximité directe du Gave de Pau et du Parc Naturel Urbain qui s'étend sur la commune. L'OAP Gave de Pau prendra ainsi en compte des éléments structurants pour la commune, tels que les haras nationaux, les équipements sportifs en rive du Gave ou encore les anciennes tanneries, dont la programmation reste à étudier.

Une étude sera à mener sur le centre-ville de Gelos, dans le cadre d'une OAP thématique sur les centralités du Cœur de Pays. Il sera notamment important d'insister sur les connexions entre cette centralité existante et le Parc Naturel Urbain en développant les fonctions et usages portés par la lisière entre ces deux entités.

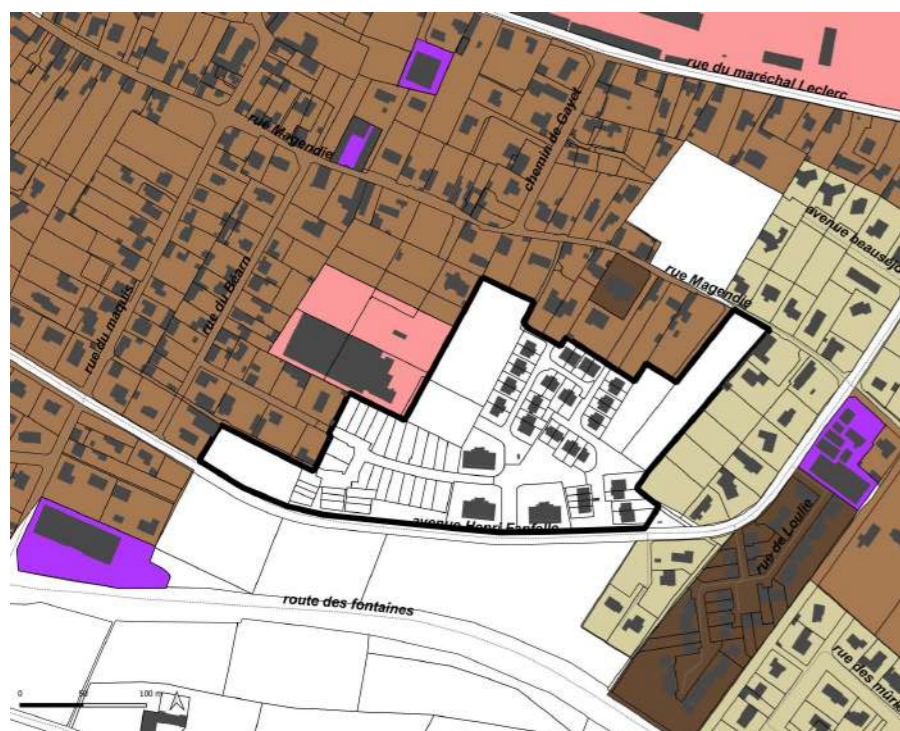
Un site unique mais stratégique pour la commune a été identifié comme secteur à traiter au sein d'une OAP sectorielle. Situés au sein du Tissu Urbain Constitué, le site «Fanfelle» se fera ainsi le support d'une intensification urbaine de la commune de Gelos.



# GELOS - FANFELLE



# GELOS - FANFELLE



## TYPO-MORPHOLOGIE

### UN SECTEUR NON-BATI DANS UN TISSU RESIDENTIEL

Ce secteur vient s'inscrire dans un tissu pavillonnaire classique de la ville de Gelos composé de nombreux lotissements. A l'ouest du site, le tissu pavillonnaire est plus ancien, le parcellaire moins régulier ainsi que les formes architecturales des maisons. A l'est on peut découvrir des lotissements modernes rationalisés et plus homogènes.

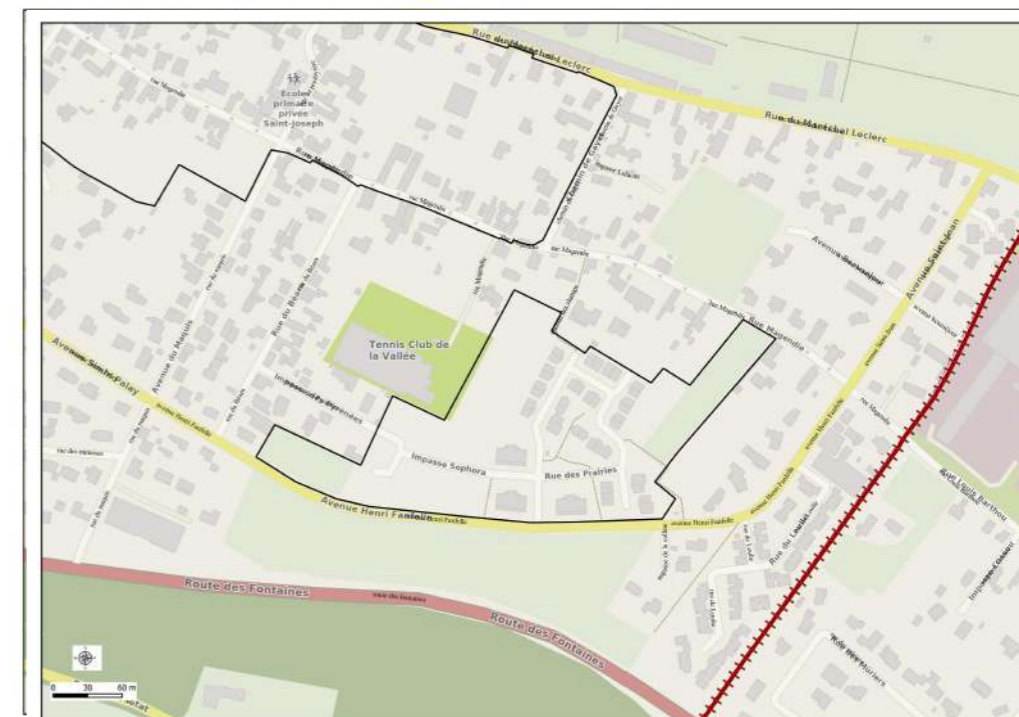


## PAYSAGES

### ENTRE LES JARDINS ET LE COTEAU

Le paysage au nord du site se caractérise par une succession de jardins privés situés à l'arrière des maisons.

Au sud se trouvent les coteaux de Gelos, séparés du site par la rocade, infrastructure routière conséquente sur laquelle aucun franchissement piéton n'est actuellement possible.



## DESSERTE

### UN SECTEUR BIEN DESSERVI PAR L'AVENUE HENRI FANFELLE

L'avenue Henri Fanfelle (qui donne son nom à cette OAP) est l'axe principal de desserte du secteur.

L'accès à la rocade se fait via l'avenue du Maquis à l'ouest et la rue Louis Barthou à l'est.

Le chemin des Champs traverse la partie nord du site d'est en ouest.

- Habitat individuel type lotissement
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Equipement
- Activité



# GELOS - FANFELLE

## Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé de plusieurs parcelles prenants place sur une surface totale de 4,2ha.

Un phasage de mise en œuvre permettra l'urbanisation progressive du site. Les aménagements devront cependant impérativement s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement global garantissant la cohérence des opérations. Les phases 1 et 2 sont d'ores et déjà engagées. Les opérations de la phase 3 feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à compter de 2028. Cette ouverture sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le partie d'aménagement du secteur.

## Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti reprendra les implantations traditionnelles, en protection contre les intempéries et en ouverture vers le sud.

La proximité du centre-ville de Gelos incite une intensification urbaine élevée sur les sites. La densité souhaitable pour l'ensemble des opérations est donc fixée à 25 logements à l'hectare, selon les préconisations du SCoT. Des secteurs seront cependant soumis à une densité bâtie plus élevée afin de diversifier les formes urbaines mise en oeuvre.

Le formes bâties ne devront pas dépasser un gabarit maximal R +1+combles. Un épannelage des hauteurs de bâti serait cependant souhaitable afin de favoriser l'insertion des formes urbaines au sein du tissu pavillonnaire existant.

## Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession.

La mixité sociale est souhaitable sur ce site. Les règles de mixité inscrites au PLH s'appliquent et imposent ainsi 30% de logements locatifs sociaux et 20% en accession sociale.

## Qualité environnementale et prévention des risques

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Les aménagements du site devront ainsi favoriser la mise en valeur des espaces favorisant le développement de la biodiversité et proposer un maillage fin à la trame existante. Dans cet objectif, des espaces verts devront être aménagés au sein des opérations. Des alignement d'espèces végétales locales et variées le long des voiries structurantes participeront par ailleurs à cet objectif.

Un coefficient de pleine de terre inférieur au coefficient minimal prévu au règlement écrit sera accepté sans pour autant être inférieur à 0,15 pour permettre les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions et aménagements annexes à ces constructions.

## Accès et desserte

Le site sud est desservi par l'avenue Henri Fanfelle. Une première voirie structurante, dont l'intersection avec l'avenue Fanfelle devra être finement aménagée, permettra de desservir les sites, tandis qu'une voirie secondaire connectera l'impasse des Pyrénées à la rue Magendie en sens unique.

Ces sites sont desservis par les transports en commun, avec un arrêt de bus à proximité. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité.

Des voiries secondaires pourront compléter cette desserte en évitant les voies en impasse ainsi que l'imperméabilisation des sols. L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

# GELOS - FANFELLE

Programmation :  
mixte à dominante logement

Superficie : 4,2 ha

Densité minimale :  
25 logements/ha

Objectif programmatique minimal : 100 logements

## Périmètres et phasage

Périmètre d'OAP

Phasage

## Accès et desserte

Voie principale existante

Voie principale à aménager

Voie secondaire à aménager

Accès depuis voirie existante

Cheminement piéton à prévoir

Cheminement à privilégier vers le centre-ville

Infrastructure à intégrer

Stationnement à créer

## Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat très dense

Secteur à vocation première d'habitat dense

Secteur à vocation naturelle ou paysagère

Secteur d'équipement public

## Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres à créer

Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

## Qualité environnementale et prévention des risques

Hydrographie

Récupération / gestion des eaux

