



**Atelier Xavier Lauzeral  
architectes urbanistes**

xavier.lauzeral@lauzeral.fr / www.lauzeral.fr  
10, rue des Coches  
78100 Saint Germain en Laye  
t : 01 30 61 43 17 f : 01 30 61 44 78

# État des lieux et étude faisabilité Stade Francis Le Blé

**ISC – Ingénierie Sportive et Culturelle**

4 rue de la Procession  
78 100 Saint Germain en Laye  
Tél : 01 39 04 02 14  
contact@ingesports.com  
www.ingesports.com

# SOMMAIRE

<b>I. Contexte</b>	<b>4</b>
<b>II. le diagnostic du site</b>	<b>6</b>
<b>A. Localisation</b>	<b>7</b>
<b>B. Accessibilité</b>	<b>7</b>
1. Transports en commun et mobilité douce	7
2. Stationnement et accès matchs actuels	8
<b>C. Parcelles cadastrales</b>	<b>9</b>
<b>D. Les contraintes d'urbanisme / Réglementaires</b>	<b>9</b>
1. Les contraintes communes	9
2. Les contraintes spécifiques aux différentes zones	13
<b>E. Les contraintes environnementales</b>	<b>18</b>
1. Les risques naturels et technologiques	18
2. Installations industrielles classées (ICPE)	19
3. Séismes	19
4. Radon	20
5. Pollution des sols	20
<b>F. Synthèse</b>	<b>21</b>
<b>III. Diagnostics architecturaux et urbains</b>	<b>22</b>
<b>A. Les reconstructions successives du stade de l'Armoricaine</b>	<b>23</b>
<b>B. Un stade intégré dans un environnement urbain composite</b>	<b>24</b>
<b>C. Un stade compact, sobre en occupation de l'espace</b>	<b>25</b>
<b>D. Un stade aux façades peu urbaines</b>	<b>26</b>
<b>E. Un stade peu qualifiant pour ses voisins directs</b>	<b>27</b>
<b>F. Des rives vouées aux circulations fonctionnelles</b>	<b>28</b>

G.	Un terrain bordé de tribunes disparates sans identité architecturale	29
H.	Des services et hospitalités en deçà des standards actuels	30
I.	Des tribunes peu confortables	31
J.	Synthèse	34
IV.	<i>Diagnostic réglementation FFF et licence club.</i>	35
A.	Classement fédéral	36
1.	Le terrain :	36
2.	Les vestiaires	37
3.	Le Parc de stationnement	38
4.	Le secteur visiteur	38
B.	La licence club	39
C.	Synthèse	43
V.	<i>Les scénarios d'évolution</i>	44
A.	questionnements	46
B.	La configuration des tribunes	47
C.	Les scénarios	48
VI.	<i>Les tableaux de surfaces</i>	50
VII.	<i>Les faisabilités</i>	55
A -	Scénario 1 : Restructuration complète	56
B -	Scénario 2 : « Fer à cheval »	58
VIII.	<i>L'estimation des coûts d'investissement</i>	63
IX.	<i>Synthèse et conclusion</i>	67
X.	<i>Annexes</i>	70

# I. CONTEXTE

Le stade Francis Le Blé est situé dans le quartier brestois de Saint Marc et à proximité du quartier de l'Europe.

Cette enceinte, inaugurée en 1922 sous le nom de stade de l'Armoricaine, compte environ 15 704 places. Son club résident est le Stade brestois 29.

Situé à proximité du centre-ville, il offre de nombreux atouts en terme d'accessibilité mais comme tous les stades en centre-ville pose de nombreuses questions dès lors qu'il s'agit de le moderniser. Le stade ne dispose pas de places de parkings dans le périmètre direct de l'enceinte.

Les propriétaires du club Stade Brestois 29 ont engagé un projet de construction d'un nouveau stade sur le secteur du Froutven à Guipavas, à l'intersection des dessertes vers Morlaix et Quimper et à proximité de la station de tramway « Porte de Guipavas ».

Ce nouveau projet repose sur un programme de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant tous les services et locaux d'un stade de 15 000 places et un programme d'activités associées dans l'objectif d'un équipement ouvert 365 jours par an.

La présente étude a pour objet d'identifier les potentialités du site actuel et de vérifier la faisabilité d'une rénovation permettant de répondre aux exigences du football professionnel.



Tribunes	actuel
tribune Foucauld	5328
loges	192
officiel	36
honneur	1424
grand public	3348
debout	250
presse écrite	41
radio	17
régie TV	17
panneau led	3
tribune Arkea	6554
tribune plein ciel	2717
public	2021
visiteurs	696
tribune Quimper	1105
public	1105
<b>total places assises</b>	<b>15704</b>

## II. LE DIAGNOSTIC DU SITE

## A. LOCALISATION

Le stade Francis le Blé positionné au Sud-Est de Brest est un stade urbain. Situé route de Quimper à proximité d'une entrée de ville, il est intégré au cœur des quartiers de Saint-Marc et du Petit Paris.

L'environnement du stade regroupe une zone importante d'habitats pavillonnaires et collectifs. La zone est également composée des établissements scolaires et sportifs mitoyens ou en toute proximité du stade, ainsi que des commerces de proximité.

L'une des tribunes du stade a récemment été rénovée (Livraison 2022), elle dispose à ce jour d'une capacité de 1100 places, est adaptée PMR et permet le recul nécessaire pour répondre aux normes fédérales au niveau de la ligne de corner.



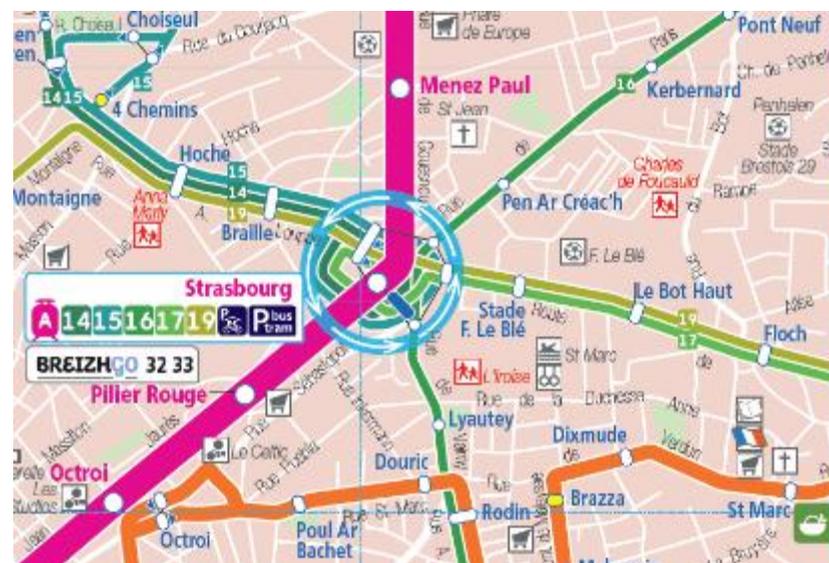
## B. ACCESSIBILITE

Le stade est bordé par les rues : Rue de Quimper, rue de l'Île de Sein, rue de Douarnenez.

### 1. TRANSPORTS EN COMMUN ET MOBILITE DOUCE

Le stade Francis le Blé est directement desservi par le réseau de transports urbain bus.

Les lignes de bus 19 et 17 desservent directement le stade. Ce service est complété en rejoignant les arrêts place de Strasbourg desservi par 3 autres lignes de bus (14, 15 et 16), ainsi que la ligne de tram A, et permettant l'accès à deux lignes du réseau BREIZHGO (32 et 33) ainsi qu'aux parkings relais vélo et auto. Le parking relais est ouvert du lundi au samedi et fermé les dimanches et jours fériés. (233 places), le parking relais vélo est quant à lui ouvert 24h/24 et 7j/7.



## 2. STATIONNEMENT ET ACCES MATCHS ACTUELS

Le jour de match des poches de parkings sont prévues autour du stade. Les parkings sont réservés aux places à prestations.

Pour l'accès PSH-PMR, le stationnement prévu est situé sur la Rue d'Audierne (Rond-point de l'école du petit paris, accès par la route de Paris uniquement)

Pour les groupes, des navettes Bibus peuvent être mobilisées depuis le parking-relais d'Océanopolis. La rue du Bot peut proposer également une offre de stationnement pour les poids lourds en immédiate proximité du stade.

(Source : <https://www.sb29.bzh/stade-francis-le-ble.php>)

L'accès visiteurs se fait au nord avec l'aménagement d'une zone de dépôt dans la rune.



## C. PARCELLES CADASTRALES

La parcelle cadastrale du site est la parcelle 48, cette parcelle regroupe la majorité des installations du stade.

Une partie de la tribune visiteur se situe quant à elle sur une parcelle supplémentaire 0341.

Le stade est bordé à l'ouest par les parcelles cadastrales 123 et 124.

**La parcelle 48 est classée UL** au regard du PLU, la zone UL est une zone urbaine destinée à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/caravaning et les parcs résidentiels de loisir, comprenant toutes les constructions et installations d'accompagnement qui leur sont liées.

N°0048, Feuille 1, Section AX, superficie fiscale 21495,62 m<sup>2</sup>

N° 0341, Feuille 1, Section AX, superficie fiscale 206,42 m<sup>2</sup>



**La parcelle 341 qui supporte une partie de la tribune est en zone UC**, elle couvre des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux...) existe ou est souhaitée. Elle se caractérise par sa proximité aux réseaux structurants de voirie, de transport en commun, de chaleur. La zone UC correspond au périmètre à l'intérieur duquel les conditions de desserte en transports en commun permettent de réduire les obligations demandées en matière de stationnement.

## D. LES CONTRAINTES D'URBANISME / REGLEMENTAIRES

### 1. LES CONTRAINTES COMMUNES

#### Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

##### Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de

3,50 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 mètres.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, ni dans le cas d'accès existants qui peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de nouvel accès sur voie est interdite : sur les voies présentant des problèmes de visibilité.

## Voirie

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

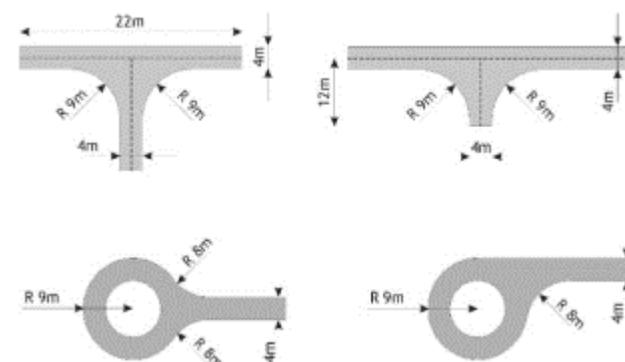
Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 mètres. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 mètres.

Les impasses créées doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 mètres et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires. Cette aire devra s'inscrire dans les gabarits suivants.

### Article 4- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### Eau potable

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



Tout rejet, dépôt, dispositifs d'infiltration des eaux usées dans le sol, mares, puits perdus... doivent être distant de 35 mètres minimum d'un captage d'eau destiné à l'alimentation en eaux potables (sous réserve d'autres réglementations spéciales plus contraignantes, imposant des règles de distances plus importantes.)

## **Assainissement**

### Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

En cas d'exonération de raccordement ou lorsque les terrains ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur assurant le prétraitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités.

Concernant l'évacuation, les eaux usées traitées doivent être infiltrées de manière permanente dans le sol en place sous-jacent ou juxtaposé. Dans un cadre réglementaire d'autres modes d'évacuation pourront être autorisés dans le cas d'un logement existant et d'une impossibilité technique liée à la perméabilité des sols.

### Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions et des aménagements doivent être infiltrées sur le terrain support de l'opération. Le projet doit être conçu avec le souci de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et de préserver la qualité des milieux naturels.

Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour des usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales.

Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra infiltrer sur le terrain support de l'opération :

- Le volume d'eau produit par une pluie mensuelle ruisselant sur cette surface lorsque le projet est situé en secteur d'assainissement unitaire ;
- Le volume d'eau produit par une pluie décennale ruisselant sur cette surface lorsque le projet est situé en secteur d'assainissement séparatif.

Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée qui ne pourrait infiltrer la totalité ou une partie des eaux sur le terrain support de l'opération, pourra rejeter sous conditions, tout ou partie des eaux pluviales vers le système public. Dans ce cas le débit de fuite autorisé sera limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ ha pour une pluie décennale admis par le SDAGE en vigueur.

Dans des cas de forte vulnérabilité hydraulique ou de milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ ou qualitative des eaux pluviales spécifique plus contraignante peut être imposée ceci afin de réduire les nuisances.

Dans les polarités commerciales périphériques délimitées sur le document graphique N°3 les nouvelles implantations commerciales de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, et les extensions portant la surface de vente d'une implantation commerciale existante à 1000 m<sup>2</sup> et plus, intègrent un dispositif de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à une côte située au-dessus de la côte du risque de submersion. Le trop-plein des ouvrages devra s'effectuer gravitairement vers un exutoire de surface.

En cas de risque d'inondation du terrain support de l'opération (par les eaux de ruissellement, par débordement, remontée de nappe phréatique), l'implantation de locaux en sous-sol peut être interdite et des mesures constructives adaptées peuvent être imposées.

Pour les rejets d'eaux pluviales qui s'effectuent directement en mer, le débit de fuite n'est pas règlementé. Une gestion qualitative spécifique peut être imposée.

### **Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

### **Article 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Toute construction neuve supérieure à 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau et un dispositif de production d'énergie renouvelable (ENR) dont la part dans le bilan énergétique devra respecter les conditions suivantes :**  
 Pour toutes les autres constructions **la part d'ENR devra couvrir au minimum 10% du bilan énergétique (CEp) quelle que soit l'ENR.**

## 2. LES CONTRAINTES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES

	Zone UL	Zone UC
<b>6) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Soit en limite d'emprise publique ou de voie ;</li> <li>-Soit avec un recul supérieur ou égal 3 mètres par rapport aux emprises publiques ou aux voies.</li> </ul> <p><b>L'extension d'une construction existante peut se faire en conservant un <u>recul identique</u> à l'existant, ou en <u>continuité de la construction</u> existante.</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.</p> <p>En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique N°2, les règles d'implantation sont différentes selon que les constructions à édifier se situent dans une séquence urbaine ou non.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A l'intérieur d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite des emprises publiques et des voies ;</li> <li>- soit en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté des emprises publiques et des voies de la séquence urbaine. <b><u>Si les constructions ont un recul uniforme, la nouvelle construction doit être implantée en respectant le recul constaté ; si les constructions ont des reculs différents, la nouvelle construction doit être implantée entre la construction la plus proche et la construction la plus éloignée des emprises publiques et des voies.</u></b></li> </ul> </li> <li>• En dehors d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.</li> </ul>

<b>7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Soit en limite séparative ;</li> <li>-Soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives au supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètre.</li> </ul> <p>L'extension d'une construction existante peut se faire en conservant un retrait identique à l'existant, ou en continuité de la construction existante.</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit avec un retrait compris entre 2 et 5 mètres de la limite séparative.</li> </ul> <p>(Pour les autres destinations de constructions, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont différentes selon que les constructions se situent en bande de constructibilité principale ou secondaire, etc.)</p>
<b>10) Hauteur des constructions</b>	<p><b>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.</b></p>	<p><b>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p> <p>(Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée en nombre de niveaux. Le nombre maximal de niveaux autorisé est différent selon que les constructions se situent en bande de constructibilité principale ou secondaire, etc.)</p>
<b>11) Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>	<p><i>Pas de règles</i></p>	<p>Travaux de restauration, réhabilitation, transformation</p> <p>Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.</p> <p>-Toitures</p> <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.</p> <p>Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.</p> <p>La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche</p>

		<p>d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.</p> <p>-Surélévations Si la surélévation de l'immeuble est autorisée (étage ou attique) conformément aux dispositions de l'article 10, elle doit s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum).</p> <p>-Ravalement Le ravalement des constructions vise à la fois l'état sanitaire de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La technique de ravalement utilisée au regard de la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...) ;</li><li>• Les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe sur le secteur où s'implante la construction ;</li><li>• L'environnement direct de l'immeuble ;</li><li>• La surface des façades (modénatures, appareillages...) et leur impact dans la rue ou le quartier.</li></ul> <p>De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.</p> <p>-Volumétrie La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être étudiés au regard de ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin</p>
--	--	--

		<p>particulier doit être apporté à la volumétrie de toiture afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette urbaine environnante.</p> <p>Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.</p> <p>-Les clôtures</p> <p>Clôtures implantées en bordure des emprises publiques et des voies : elles peuvent être constituées d'un muret éventuellement surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm), et éventuellement accompagné d'une haie. La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. Lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré, le muret aura une hauteur maximale de 1 mètre.</p> <p>Clôtures implantées en limites séparatives : les éléments végétaux doivent être favorisés sous forme de haies vives, doublées ou non d'un grillage de teinte sombre ou d'un dispositif ajouré noyé dans la haie. Dans ce cas, le grillage ou le dispositif ajouré peut s'appuyer sur un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre en cas de maçonnerie enduite et de 0,50 mètre en cas de plaques de béton lisse préfabriquées.</p> <p>Des dispositifs opaques (murs de pierres ou d'enduit, panneaux bois, ...) sont autorisés, notamment pour assurer l'intimité au niveau des terrasses. Cependant, pour des raisons d'insertion paysagère, le linéaire de ces dispositifs peut-être limité afin d'alterner clôtures rigides et végétation.</p> <p><b><u>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.</u></b></p>
--	--	--

<p><b>12) Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement</b></p>	<p>Pour les constructions et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.</p>	<p><b>Norme pour véhicules automobiles :</b> Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.</p> <p><b><u>Il n'est demandé aucune place de stationnement : en cas de réhabilitation d'une construction existante</u></b></p> <p><b>Normes pour cycles :</b> Le nombre de places de stationnement pour cycles (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.</p> <p><b><u>Le nombre de places dédiées aux cycles doit néanmoins représenter au moins 15% des places dédiées au stationnement des véhicules motorisés, porté à 25% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</u></b></p> <p><b><u>Il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire en cas de réhabilitation et de changement de destination des constructions existantes.</u></b></p>
<p><b>13) Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations</b></p>	<p><b>Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et représenter au moins 20% du terrains support de l'opération.</b></p>	<p><b>Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain dont la moitié en pleine terre.</b></p> <p>Dans le cas d'un projet comprenant la réalisation d'aires de stationnement enterrées, il n'est pas fixé de pourcentage en pleine terre.</p> <p>Les terrasses végétalisées, toitures végétalisées et espaces végétalisés au-dessus d'une construction enterrée peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés.</p>

## E. LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

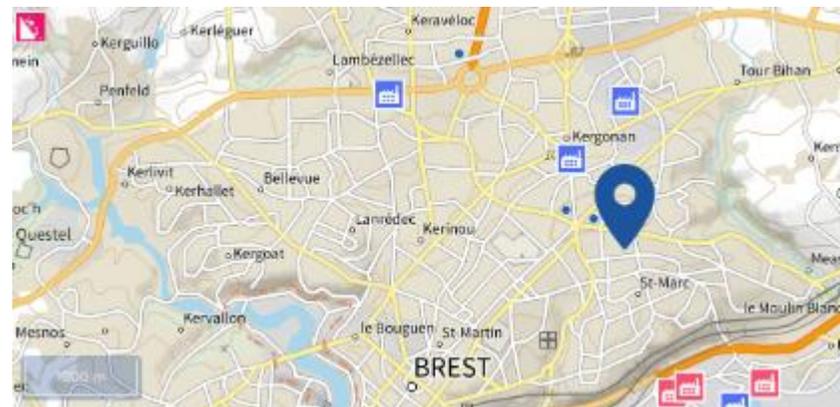
### 1. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques à l'échelle de la commune et du site sont répertoriés dans le tableau ci-dessous.

Risques	Commune	Site
<b>Risques naturels</b>		
Feu de forêt	NON	NON
Inondation	OUI	(Pas de données carto)
Rupture de barrage	NON	NON
Submersion marine	OUI	NON
Avalanche	NON	NON
Volcanique	NON	NON
Retrait gonflement d'argile	OUI (faible)	NON
Cavités souterraines	OUI	NON
Éboulement, chutes de pierres et de blocs	OUI	NON
Mouvement de terrain	OUI	NON
Sismique	OUI (Modéré)	OUI (Modéré)
Radon	OUI (Important)	OUI (Important)
<b>Risques technologiques</b>		
Transport de marchandises dangereuses	OUI	NON
Activités industrielles	OUI (important)	OUI
Nucléaire	NON	NON
Minier	NON	NON
Pollution des sols	OUI	OUI

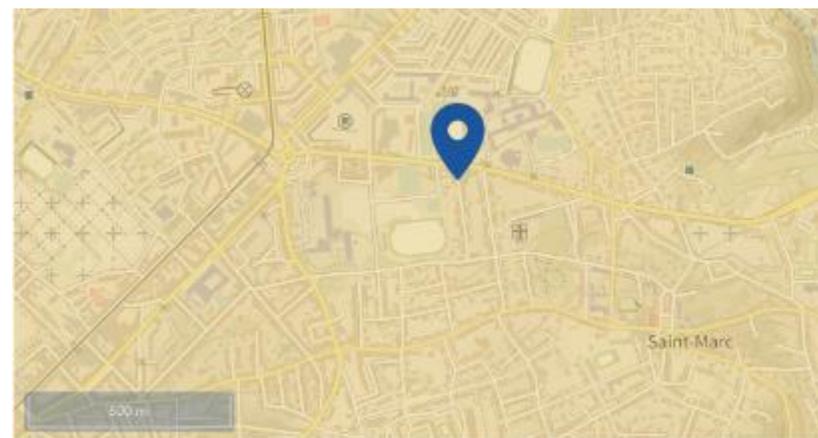
## 2. INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSEES (ICPE)

Le site se situe à moins d'1,5km d'une entreprise SEVESO seuil haut.



## 3. SEISMES

Le site présente un niveau de risque pour les séismes de niveau modéré.





## F. SYNTHÈSE

En synthèse les points suivants sont à prendre en compte

### Contraintes réglementaires

- **Réglementation commune** peu de contraintes particulières mais une attention doit être portée à l'**article 15**- Obligations imposées en matière de performances environnementales.

- **Réglementation spécifique** :

- Article 6 et 7 : Peu de contraintes relatives aux implantations.

- Article 10 : Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Article 11 : Réglementation relative aux clôtures en zone *UC*.

- Article 12 : Pour les constructions et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés + *UC* « Le nombre de places dédiées aux cycles doit néanmoins représenter au moins 15% des places dédiées au stationnement des véhicules motorisés, porté à 25% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire en cas de réhabilitation et de changement de destination des constructions existantes. »

- Article 13 : Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et représenter au moins 20% du terrain support de l'opération.

### Risques naturels et technologiques

Le site est concerné par deux risques environnementaux : radon (niveau important) et séisme (niveau modéré).

Ainsi que deux risques technologiques : Proximité avec une installation industrielle classée et d'anciens sites industriels ou de services à moins de 500m.

## **III. DIAGNOSTICS ARCHITECTURAUX ET URBAINS**

## A. LES RECONSTRUCTIONS SUCCESSIVES DU STADE DE L'ARMORICAINE

Le stade a fait l'objet de reconstructions successives au fil de temps comme le montrent les images ci-dessous.



Le stade de l'Armoricaine créé en 1923 à l'extrémité de la rue Léon Harmel avant la construction de la route de Quimper



L'urbanisation du quartier dans les années 60, avant la construction de la rue de l'île de Sein



La tribune Foucauld construite en 1982



La tribune initiale à l'emplacement de l'actuelle tribune Arkea



Le portique d'entrée dans l'axe de la rue Léon Harmel, années 70



Le portique d'entrée, années 80,



Le Stade de Francis le Blé

## B. UN STADE INTEGRE DANS UN ENVIRONNEMENT URBAIN COMPOSITE

Le stade est intégré dans un environnement très composite avec un groupe scolaire, des immeubles, en ensemble pavillonnaire.



## C. UN STADE COMPACT, SOBRE EN OCCUPATION DE L'ESPACE

Le stade est implanté sur une parcelle très limitée. Aucune extension n'est possible.



## D. UN STADE AUX FAÇADES PEU URBAINES

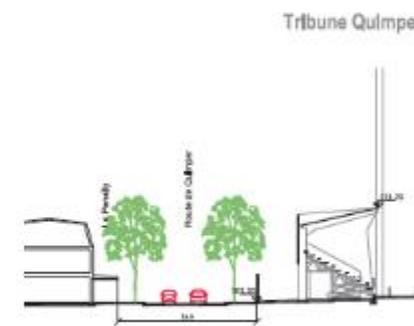
Les façades du sont peu urbaines et peu qualitatives pour un stade en centre ville.



L'angle Nord-Ouest du stade, façades sur domaine public (stockage des panneaux de protection de l'accès visiteurs). Des façades aveugles et sans qualités face aux ensembles résidentiels voisins



Profil sur la rue de l'île de Sein



Profil sur la route de Quimper



L'angle de la route de Quimper et de la rue de Sein, une image peu valorisante en arrivant depuis la place de Strasbourg



une image confuse en entrant dans Brest

*Le Stade de Francis le Blé*

## E. UN STADE PEU QUALIFIANT POUR SES VOISINS DIRECTS



La tribune Plein Ciel implantée en limite séparative, gagne en hauteur vers l'entrée de la résidence (implantation en limite d'espace public pour la partie la plus haute).



La tribune Plein Ciel depuis la Résidence voisine



Les tribunes Plein Ciel et Foucauld depuis la cour de l'école maternelle Charles de Foucauld



La tribune Foucauld et le mur de clôture du Groupe Scolaire Charles Foucauld, des vues peu valorisantes



*Le Stade de Francis le Blé*

## F.DES RIVES VOUEES AUX CIRCULATIONS FONCTIONNELLES



Contrôles d'accès et tribune Plein Ciel



Accès tribune Plein Ciel



Accès privatif



Passage sous tribune Arkea



Accès tribune Foucauld



Contrôles d'accès



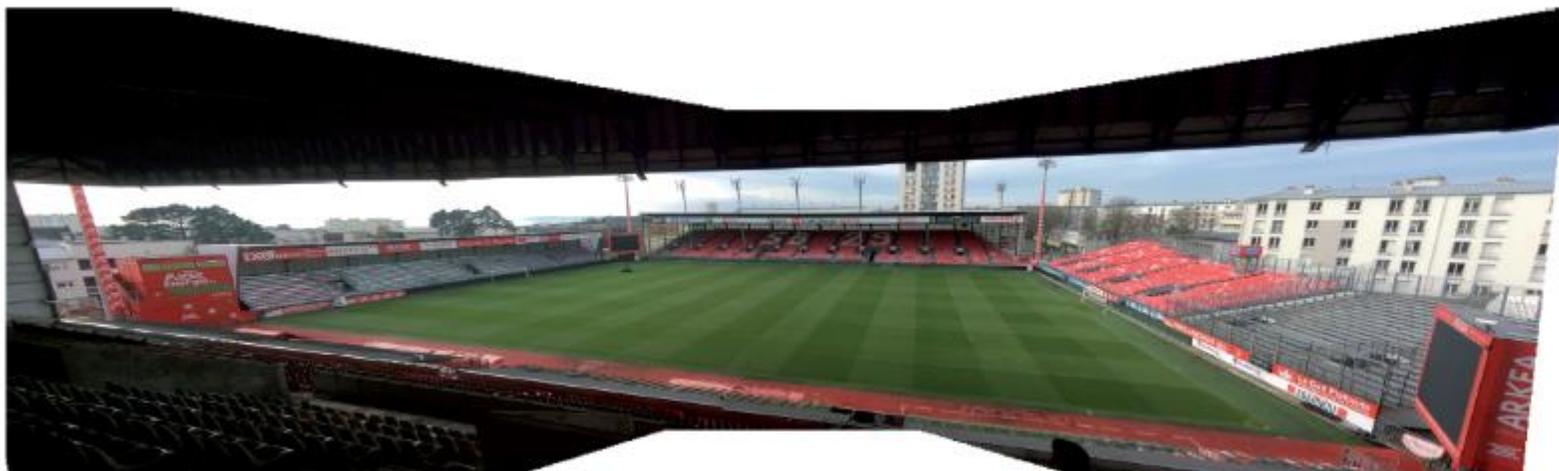
Accès tribune Quimper



Accès principal

Le Stade de Francis le Blé

## G. UN TERRAIN BORDE DE TRIBUNES DISPARATES SANS IDENTITE ARCHITECTURALE



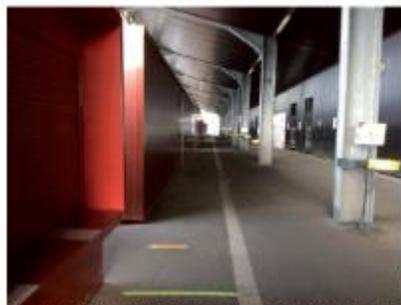
Les tribunes Quimper, Akea et Plein Ciel, depuis le haut de la tribune Foucauld



Les tribunes Foucauld, Quimper et Akea, depuis le pied de la tribune Plein Ciel

*Le Stade de Francis le Blé*

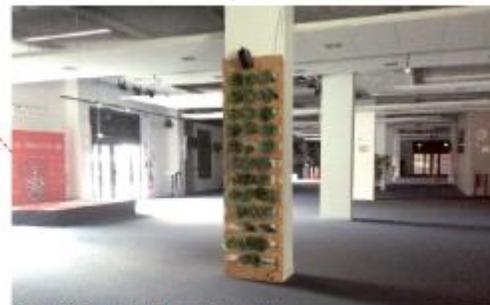
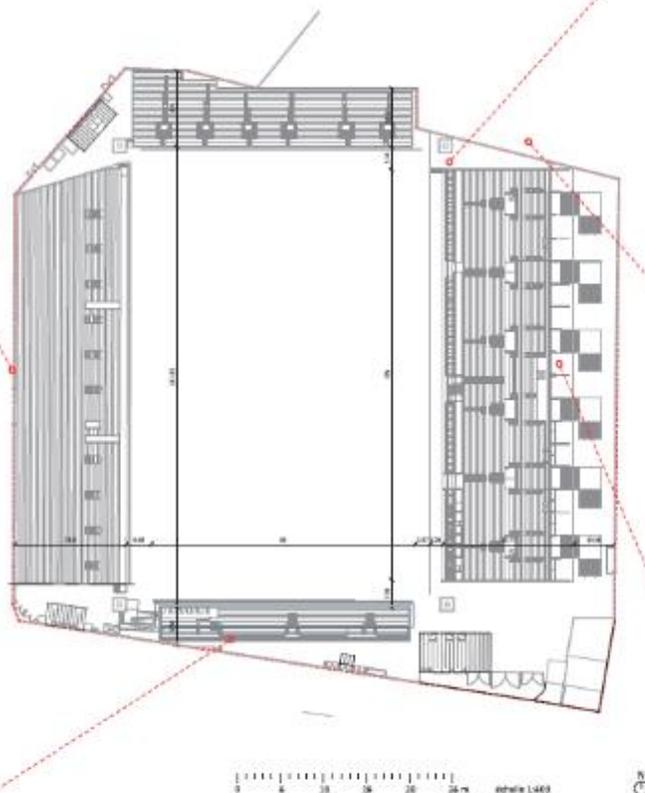
## H. DES SERVICES ET HOSPITALITES EN DEÇA DES STANDARDS ACTUELS



Buvettes GP sous la tribune Arkea, adossées à la rue



Loges VIP en pieds de la tribune Foucauld



Salon VIP sous la tribune Foucauld



Buvettes GP sous la tribune Quimper, face au mur de clôture

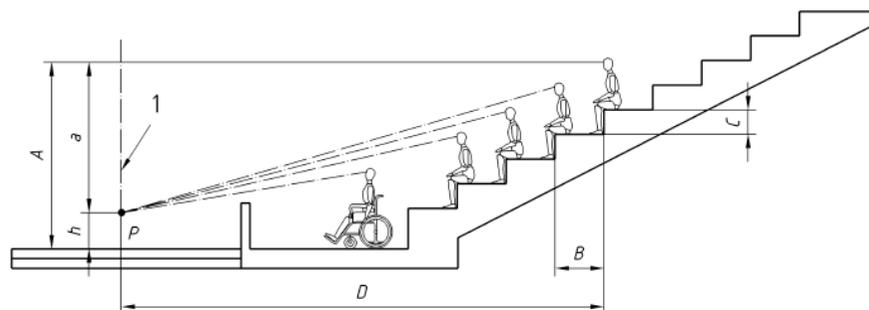


Buvettes GP au niveau 1 de la tribune Foucauld

*Le Stade de Francis le Blé*

## I. DES TRIBUNES PEU CONFORTABLES

Le confort des spectateurs est évalué selon plusieurs critères précisés par la Norme EN 13200-1 *Critères de dispositions des espaces d'observation pour spectateurs*. Un des principaux critères est le coefficient de visibilité (distance entre le niveau des yeux et le sommet de la tête) dont la valeur doit être au minimum de 7 cm.



### Légende

1 (ligne de but, ligne de touche) Ligne extérieure pour le tennis ou marquage sur la piste ou autres

A Hauteur des yeux

a =  $A - h$  (différence entre la hauteur des yeux et la hauteur du point d'observation)

h Hauteur du point d'observation

B Dimension du plancher du gradin

C Dimension de la contremarche du gradin

D Distance horizontale entre les yeux d'un spectateur et le point d'observation

P Point de vision le plus proche le long de la ligne de visibilité

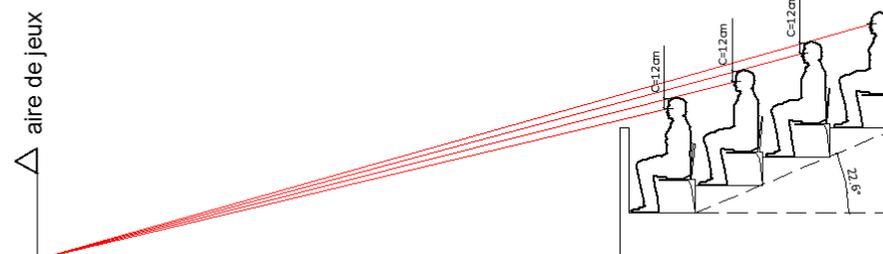
NOTE  $h$  dépend de l'activité et peut typiquement varier de 0 mm à 1 000 mm

Figure 6 – Exemple de construction de la ligne de visibilité

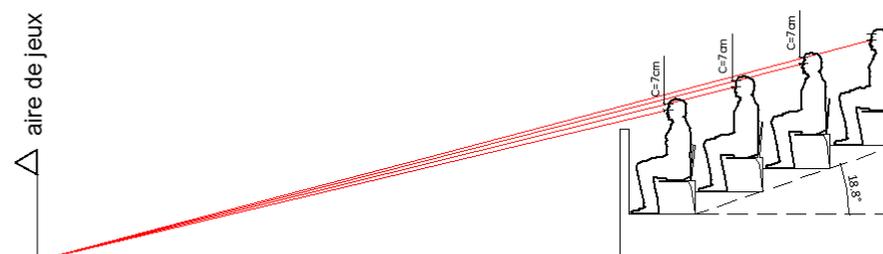
Pour les besoins du calcul, les notions dimensionnelles suivantes sont généralement retenues (voir Figure 7) :

- distance des yeux du spectateur au plan de son siège : 800 mm ;
- différence de niveau entre le siège d'un spectateur et le plancher : 400 mm ;
- distance entre les yeux d'un spectateur debout et le plancher : 1 600 mm ;
- distance du niveau des yeux au sommet de la tête : 120 mm (valeur recommandée), 90 mm (valeur acceptable).

**C = 12cm**  
Coefficient de visibilité - valeur recommandée Norme NF EN 13200-1



**C = 7cm**  
Coefficient de visibilité - valeur minimale proposée

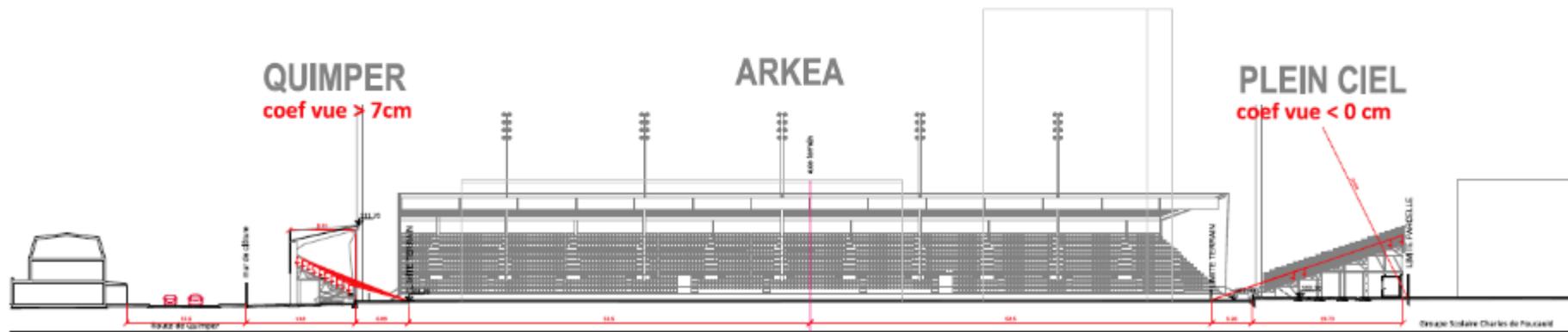


*C est à rapprocher de la distance du niveau des yeux au sommet de la tête, plus la valeur C est importante, meilleure est la visibilité, plus forte est la pente du gradin*

En terme de visibilité, les tribunes de Francis Le Blé affichent un coefficient de visibilité  $< 7$  cm sur la plupart des places

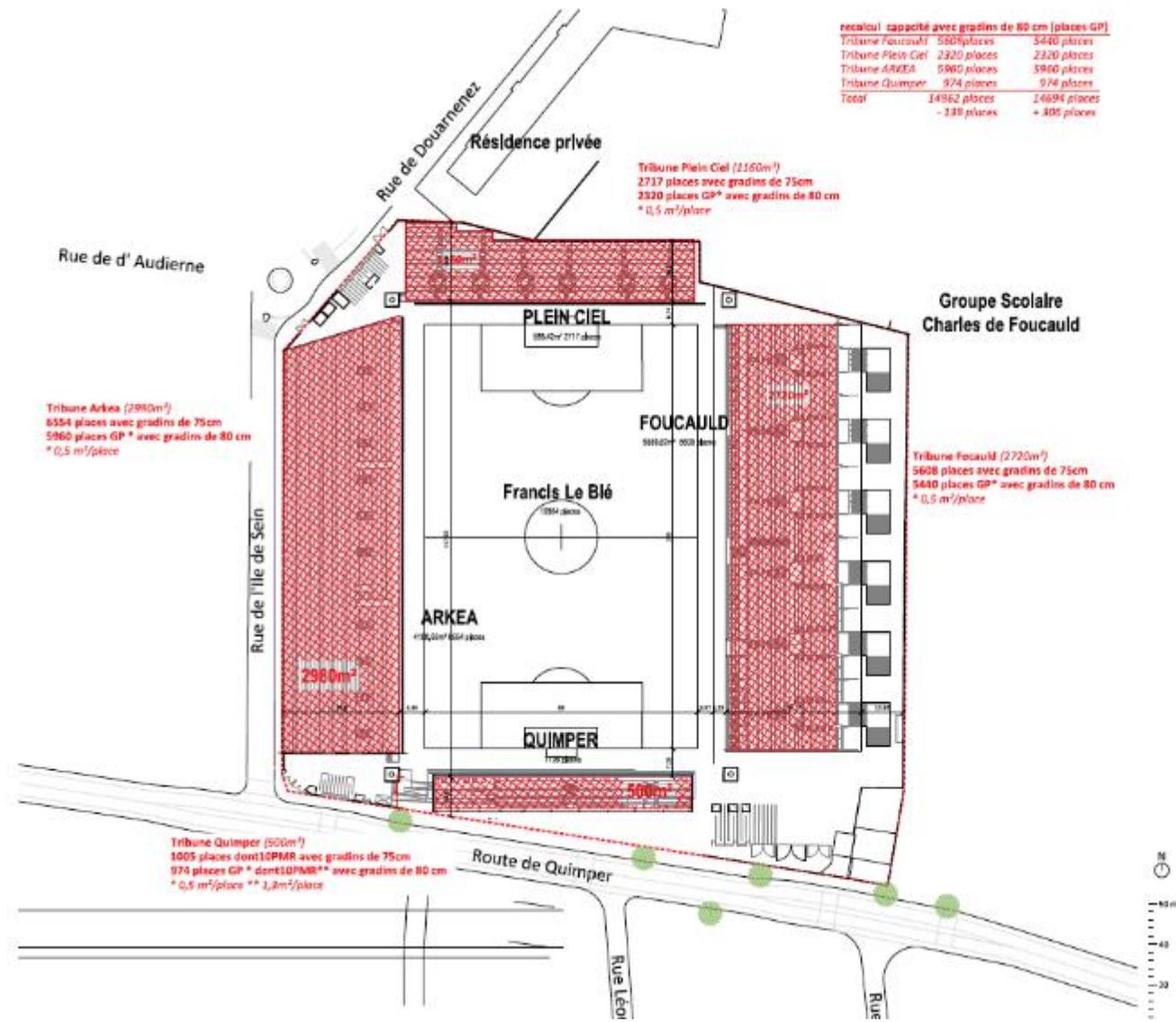


Coupe selon le petit axe du terrain



Coupe selon le grand axe du terrain

En terme de profondeur de gradins, la profondeur est de 75 cm au lieu de 80 cm pour les nouveaux stades



## J.SYNTHESE

Le diagnostic architectural et urbain met en exergue

- Une construction du stade au fil de temps et sans vision globale, aujourd'hui sans identité architecturale
- Un stade en centre-ville dans un environnement urbain très contraint et composite qui nécessite la mobilisation du foncier du lycée Charles de Foucauld
- Un stade très compact en terme d'implantation
- Un stade aux façades peu urbaines
- Un stade peu qualifiant pour les voisins directs
- Des services au public et des hospitalités en deçà des standards actuels
- Des tribunes peu confortables en terme de visibilité et de d'assise

# IV. DIAGNOSTIC REGLEMENTATION FFF ET LICENCE CLUB.

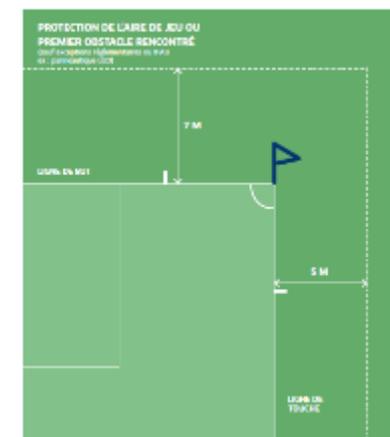
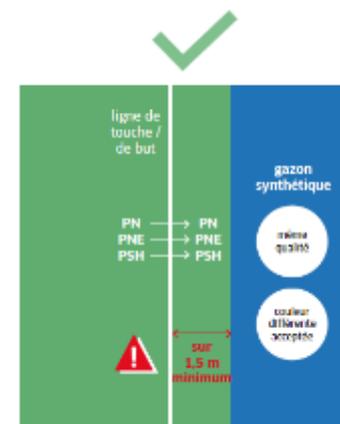
## A. CLASSEMENT FEDERAL

Pour évoluer un L1 ou en L2, un stade doit être classé au niveau T1 selon le règlement de la FFF. Le classement est prononcé pour une durée de 5 ans. Le dernier classement a été établi suite à une visite intervenue le 17 juin 2021.

Le document fait état d'un certain nombre de non-conformités

### 1. LE TERRAIN :

- Art 3-2-5 : Non-conformité mineure / bande de sécurité : largeur insuffisante
  - o Pour les terrains en pelouse (PN, PNE et PSH), la nature du revêtement est identique à celle de l'aire de jeu sur une bande d'au moins 1,50 m autour des lignes de jeu et sur la totalité de l'aire de la cage de but.
  - o Au-delà de cette bande d'1,50 m, la zone de sécurité peut être réalisée avec du gazon synthétique dont les valeurs de qualité correspondront au niveau de classement de l'installation.
  
- Art 3-4 : **non-conformité majeure les zones de sécurité augmentée** / largeur insuffisante tribune Foucaud, plein ciel, Quimper + objets publicitaires positionnés dans la zone de sécurité)
  - o Une surface appelée « zone de sécurité augmentée », en arrière de la ligne de but ou en périphérie de toute l'aire de jeu, est obligatoire selon les conditions énoncées ci-après.
  - o La zone de sécurité augmentée intègre la zone de sécurité et la prolonge éventuellement en fonction du niveau de classement.
  - o En dehors des exceptions prévues dans ce règlement, des autorisations accordées par les lois du jeu de l'IFAB et dans le respect de l'article 3.7 (concerne la panneautique Led) , aucun obstacle, matériel ou équipement ne peut exister dans la zone de sécurité augmentée.



- Art 6-6-1 : non-conformité majeure / Main courante non obstruée
  - o Pour garantir le déroulement du jeu en toute sécurité, le terrain est doté d'un dispositif de protection (séparation physique de protection destinée à limiter l'envahissement du terrain par les spectateurs et respecter les zones de sécurité).
  - o Ce dispositif délimite les espaces réservés au public par rapport à l'aire de jeu. Il est installé de manière permanente.
  - o La main courante (en protection de l'aire de jeu) a une hauteur de 1 m à 1,10 m (mesurée dessus la lisse) et est ancrée dans le sol.
  - o Elle est obstruée ou non jusqu'au sol (dans ce cas la garde au sol est de 10 cm maximum).
  - o La lisse (dessus) de cette main courante ne doit pas avoir une section inférieure à 50 mm.
  - o

► Focus sur la main courante obstruée



## 2. LES VESTIAIRES

- Art 4-2 : Non-conformité mineure / vestiaires visiteurs non identiques à vestiaire club résident / absence de casiers individuels
  - o Pour des raisons d'équité sportive les équipements et locaux mis à disposition des deux équipes dans le cadre d'une rencontre doivent répondre aux mêmes exigences en termes de surface et de qualité des équipements. Il importe surtout que la qualité des équipements et des aménagements des vestiaires soit à l'identique.
- Art 4-7 : Non-conformité mineure / vestiaires arbitres / absence de siège individuel et de casier.
- Art 4-7-2 : Non-conformité mineure 2<sup>ème</sup> vestiaire arbitre féminin
  - o À défaut de disposer de deux douches en cabine séparées dont l'une, au moins doit disposer d'un espace d'habillage / déshabillage munie d'une porte fermant à clé, un vestiaire supplémentaire d'une surface minimum de 12 m<sup>2</sup> est nécessaire.



Les arbitres doivent disposer d'un vestiaire de 24 m<sup>2</sup> minimum (hors sanitaires et douches), composé d'une salle de déshabillage et d'une salle de repos.

**Le vestiaire est équipé :**

- ▷ de sièges avec casiers de rangement des effets personnels ;
- ▷ 1 sonnette d'appel des joueurs ;
- ▷ 1 réfrigérateur et de sèche cheveux ;
- ▷ 1 table de massage ;
- ▷ 1 table à manger ;
- ▷ 1 réseau wifi.

**En accès direct et exclusif au vestiaire :**

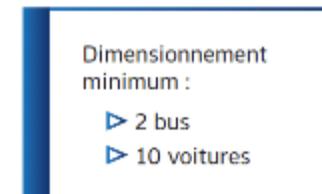
- ▷ 1 WC ;
- ▷ 1 lavabo avec mélangeur d'eau chaude et froide équipé de miroirs ;
- ▷ 2 douches en cabines séparées dont l'une au moins doit disposer d'un espace d'habillage/déshabillage munie d'une porte fermant à clé.

**ou**

- ▷ 1 vestiaire supplémentaire de 12 m<sup>2</sup> minimum (hors sanitaire et douches), équipé de sièges avec porte-manteaux, d'une table et d'une douche.

### 3. LE PARC DE STATIONNEMENT

- Art 6-4 : non-conformité mineure / le parc de stationnement pour les équipes et les officiels / le stationnement ne permet qu'un seul bus et 6 VL
  - o Afin d'éviter notamment tout risque d'agression des officiels ainsi que des équipes et des dégradations de leurs véhicules respectifs, les installations sportives doivent disposer de parcs de stationnement surveillés, hors d'atteinte du public, avec des accès directs et protégés aux vestiaires (ou à la zone mixte si elle existe).
- 7-1 non-conformité mineure / parc de stationnement secteur visiteur / non respect du ratio d'une place de stationnement de bus pour 50 places
  - o Parc de stationnement obligatoire strictement réservé aux véhicules des supporters de l'équipe visiteuse et surveillé, hors d'atteinte du public, avec un accès direct au secteur réservé aux spectateurs visiteurs.
  - o Ce parc de stationnement doit comporter un nombre de places de stationnement de bus proportionnel au nombre de places du stade réservées aux supporters visiteurs et à son contexte urbain, dans le respect d'un ratio d'1 place de stationnement de bus pour 50 places réservées aux spectateurs visiteurs dans le stade avec un minimum de 4 places de stationnement bus.



### 4. LE SECTEUR VISITEUR

- 7-5 non-conformité mineure / capacité secteur visiteur inférieure à 5 %
  - o Le secteur de l'installation sportive dédié aux spectateurs visiteurs doit avoir la possibilité de devenir totalement indépendant des autres secteurs (guichet particulier, accès réservé, trajet protégé et indépendant jusqu'au secteur concerné, espace médical et / ou unité de secours...) et disposer des équipements nécessaires (sanitaires, espaces de restauration...) permettant l'accueil des différentes catégories de spectateurs dans de bonnes conditions d'hygiène et de sécurité.
  - o Le dispositif peut permettre d'adapter ce secteur à l'affluence des spectateurs visiteurs attendus.
  - o Le secteur visiteurs respecte la législation et la réglementation en vigueur dont notamment celles relatives aux ERP.
  - o Il doit disposer de services et commodités (sanitaires, espaces de restauration, espaces médicaux...) dimensionnés en fonction de l'importance du public accueilli. Il peut être composé de plusieurs sous-secteurs.
  - o La capacité d'accueil de la zone visiteurs est calculée sur la base de 5 % de la capacité d'accueil de l'installation dans la limite maximum de 1 000 places.

## B. LA LICENCE CLUB

La « Licence Club » est le titre attribué par la Commission Licence Club. Elle repose sur un ensemble de critères dont certains sur le stade. Selon le tableau envoyé, au 10/08/2022, 7 422 pts sont obtenus par la LIGUE sur un total de 10000 points. 7000 points sont nécessaires pour obtenir le label.

LICENCE CLUB : (7 000 pts à obtenir sur 10 000 pts maxi)						
Famille Critère	N° Critère	Libellé Critère	Nombres de points à obtenir	Nombre de points obtenus	Validation	Axes d'améliorations
<b>1 - Valorisation du produit 3 850 pts (Médias : 2 150 pts + Pelouses 1 700 pts)</b>						
Médias	1100	Niveau de classement de l'éclairage	400	0	OK LIGUE	A revoir envoyé mail à la Ligue 10/06/2022
Médias	1101	Taux de remplissage Face caméra	200	200	OK LIGUE	
Médias	1102	Nombre de places équipées dans la zone de travail dédiée aux médias	75	50	OK LIGUE	
Médias	1103	Nombre de places de parking sécurisées et réservées exclusivement aux médias	75	75	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Médias	1104	Existence d'une plateforme caméra principale située au centre de la tribune principale, dans le prolongement de la ligne médiane, et superficie	470	470	OK LIGUE	
Médias	1105	Position caméra "base"	200	200	OK LIGUE	
Médias	1106	Nombre total de places assises couvertes utilisées par les médias (presse écrite, radio ou internet et positions commentateurs TV) situées dans la tribune principale latérale avec prise électrique	100	100	OK LIGUE	
Médias	1107	Nombre de positions réservées aux commentateurs TV	100	50	OK LIGUE	
Médias	1108	Existence d'une zone flash interview	130	130	OK LIGUE	
Médias	1109	Existence d'une aire régie clairement identifiée au sol située sur un terrain stable et plat, avec un champ dégagé vers le sud, du même côté ou à l'angle de la tribune de la plate-forme caméra principale d'une certaine superficie	100	40	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Médias	1110	Existence d'une puissance énergétique disponible min (en Kva)	75	40	OK LIGUE	
Médias	1111	Existence d'une alimentation de secours (groupe électrogène, ... etc)	75	75	OK LIGUE	
Médias	1112	Existence d'une salle (ou partie de la zone de travail médias) équipée de plateforme caméra, estrade, lumières, table, boîte de branchement centralisée, sonorisation, chaises et disposant d'un habillage charté L1	100	100	OK LIGUE	
Médias	1113	Superficie de la salle de conférence de presse	50	20	OK LIGUE	
<b>TOTAL 1 (Médias)</b>			<b>2 150</b>	<b>1 550</b>		
Pelouses	1200	Absence d'une piste ou d'une portion de piste d'athlétisme	50	50	OK LIGUE	
Pelouses	1201	Mesure de la dureté de la surface du jeu	100	100	OK LIGUE	Nouvelle demande LFP répondu le 17/06/2022
Pelouses	12020	Système de monitoring des paramètres climatiques et du sol	100	40	OK LIGUE	Nouvelle demande LFP répondu le 17/06/2022
Pelouses	12021	Adhésion au dispositif d'épidémiologie-surveillance	50	0	OK LIGUE	A revoir mail envoyé à SPARFEL le 21/07/2022
Pelouses	1203	Note obtenue au championnat de France des pelouses	400	400	OK LIGUE	
Pelouses	12040	Présence d'une couche drainante continue	20	20	OK LIGUE	
Pelouses	12041	Présence d'un dispositif d'atténuation du transfert d'effluents vers le milieu naturel	30	0	OK LIGUE	
Pelouses	1205	Sol constitué d'un substrat élaboré ou renforcé	150	150	OK LIGUE	
Pelouses	1206	Présence d'un système de régulation thermique fonctionnel	200	0	OK LIGUE	A revoir
Pelouses	1207	Présence d'une bâche de protection climatique	50	0	OK LIGUE	A revoir
Pelouses	1208	Existence d'un programme de fertilisation annuel raisonné	100	100	OK LIGUE	
Pelouses	1209	Traçabilité des intrants (relevé annuel des produits ajoutés)	80	80	OK LIGUE	
Pelouses	1210	Présence d'un dispositif d'économie d'eau	20	0	OK LIGUE	A revoir
Pelouses	1211	Traçabilité des opérations d'entretien (relevé annuel)	50	50	OK LIGUE	
Pelouses	1212	Travaux intersaison	100	100	OK LIGUE	Nouvelle demande LFP répondu le 17/06/2022
Pelouses	1213	Existence d'un dispositif de luminothérapie ou d'éclairage photosynthétique de compensation	200	80	OK LIGUE	
<b>TOTAL 2 (Pelouses)</b>			<b>1 700</b>	<b>1 170</b>		
<b>TOTAL 1 + TOTAL 2 (Valorisation du produit : Médias + Pelouses)</b>			<b>3 850</b>	<b>2 720</b>		

LICENCE CLUB : (7 000 pts à obtenir sur 10 000 pts maxi)						
Famille Critère	N° Critère	Libellé Critère	Nombres de points à obtenir	Nombre de points obtenus	Validation	Axes d'améliorations
<b>2 - Clubs 2 900 pts (Centre d'entraînement : 650 pts + Structure salariée : 750 pts + Centre de formation : 1 000 pts + Bonne gestion UEFA : 500 pts)</b>						
d'entraînements	2100	Existence d'un centre d'entraînement	100	100	OK LIGUE	
d'entraînements	2101	Locaux du centre d'entraînement	200	200	OK LIGUE	
d'entraînements	2102	Existence d'un espace permettant la tenue d'une conférence de presse	100	100	OK LIGUE	
d'entraînements	2103	Accueil des spectateurs	100	100	OK LIGUE	
d'entraînements	2104	Terrains du centre d'entraînement	150	150	OK LIGUE	
<b>TOTAL 1 (Centre d'entraînements)</b>			<b>650</b>	<b>650</b>		
Structure salariée	22001	Temps de travail du Référent Supporters	30	20	OK LIGUE	
Structure salariée	22002	Déplacement du Référent Supporters	20	10	OK LIGUE	Faire au moins 13 déplacements
Structure salariée	2201	Existence d'une compétence financière	50	50	OK LIGUE	
Structure salariée	2202	Existence d'une compétence administrative et juridique (contrats joueurs et règlements)	50	50	OK LIGUE	
Structure salariée	22030	Existence d'une compétence sécurité	20	20	OK LIGUE	
Structure salariée	220301	Qualification diplômante niveau Bac+4 en lien avec la sécurité	15			
Structure salariée	220302	Délégation de pouvoirs écrite entre la Direction et le DS&S	15		Fait en attente de la LFP	
Structure salariée	22031	Existence d'une compétence organisation	50		Fait en attente de la LFP	
Structure salariée	2204	Existence d'une compétence communication/presse	50	50	OK LIGUE	
Structure salariée	2205	Existence d'une compétence marketing + commerciale	50	50	OK LIGUE	
Structure salariée	2206	Existence d'une compétence billetterie	50	50	OK LIGUE	
Structure salariée	2207	Existence d'une compétence ressources humaines	50	0	OK LIGUE	A revoir
Structure salariée	2208	Existence d'une compétence entretien pelouse	50	50	OK LIGUE	
Structure salariée	2209	Existence compétences digitales	50	30	OK LIGUE	
Structure salariée	2210	Taux de présence aux séminaires ou réunions de formations organisés par la LFP au cours de la saison 2021-2022	100	67	OK LIGUE	Voir pourquoi pas 100 %
Structure salariée	2220	Médecins	50	0	OK LIGUE	A revoir
Structure salariée	2221	Kinésithérapeutes	50	50	OK LIGUE	
<b>TOTAL 2 (Structure salariée)</b>			<b>750</b>	<b>497</b>		
formation	2300	Catégorie du centre de formation : Critères de moyens (catégorie prestige, 1 ou 2)	700	450	OK LIGUE	A revoir
formation	2301	Efficacité du centre de formation : Critères d'efficacité	300	180	OK LIGUE	A revoir
<b>TOTAL 3 (Centre de Formation)</b>			<b>1 000</b>	<b>630</b>		
UEFA	2400	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes arrêtés au 30 juin du dernier exercice clos	100	100	OK LIGUE	
UEFA	2401	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes semestriels au 31 décembre de l'exercice suivant le dernier exercice clos	100	100	OK LIGUE	
UEFA	2402	Absence d'arriérés de paiement envers les clubs de Football	150	150	OK LIGUE	
UEFA	2403	Absence d'arriérés de paiement envers le personnel et les administrations fiscales et sociales	150	150	OK LIGUE	
<b>TOTAL 4 (Bonne gestion UEFA)</b>			<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>TOTAL 1 + TOTAL 2 + TOTAL 3 + TOTAL 4 (Clubs : Centre d'entraînement + Structure salariée + Centre de formation + Bonne gestion UEFA)</b>			<b>2 900</b>	<b>2 277</b>		

## LICENCE CLUB : (7 000 pts à obtenir sur 10 000 pts maxi)

Famille Critère	N° Critère	Libellé Critère	Nombres de points à obtenir	Nombre de points obtenus	Validation	Axes d'améliorations
<b>3 - Expérience spectateurs 3 250 pts (Marketing : 1 350 pts + Infrastructures : 1 900 pts)</b>						
Marketing	31100	Existence de sièges type fauteuil et rembourrés avec habillage charté Ligue 1	50	50	OK LIGUE	
Marketing	31101	Largeur et habillage de la zone d'attente joueurs	60	30	OK LIGUE	
Marketing	31102	Existence d'un branding uniformisé dans l'arène	100	0	OK LIGUE	A revoir
Marketing	31103	Connectivité des espaces VIP	100	100	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Marketing	31104	Connectivité des espaces grand public	100	100	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Marketing	31105	Existence d'une zone mixte avec habillage charté L1	100	100	OK LIGUE	
Marketing	31106	Existence d'une application mobile	100	85	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Marketing	31200	Existence d'écrans géants vidéo et utilisation des contenus mis à disposition par la LFP ou de contenus clubs	100	100	OK LIGUE	
Marketing	31201	Existence d'une alimentation de secours pour les écrans géants	50	0	OK LIGUE	A revoir
Marketing	31202	Existence d'un dispositif LED	100	60	OK LIGUE	
Marketing	31300	Ratio d'espaces de restauration (nombre de mètres linéaires/nombre de caisses ouvertes/1000 spectateurs)	80	80	OK LIGUE	
Marketing	31301	Existence d'au moins deux moyens de paiement "sans cash"/sans contact	40	0	OK LIGUE	A revoir envoyé mail à la Ligue 14/06/2022
Marketing	31302	Temps d'attente à la mi-temps	60	60	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Marketing	31303	Ratio de places de parking grand public (en fonction de la capacité du stade)	60	0	OK LIGUE	Problème infrastructures Francis le Blé
Marketing	31304	Existence d'un dispositif de covolturage	50	50	OK LIGUE	
Marketing	31305	Existence d'une offre couplée billets de stade/transports en commun/mobilité douce	50	50	OK LIGUE	
Marketing	31306	Existence pour tout personnel d'accueil/sécurité présent en jour de match et accrédité de "signatures d'accueil"	50	0	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Marketing	31400	Existence de site internet unique dans une langue étrangère (ou à défaut compte Twitter en langue anglaise ou poster du contenu dans une langue étrangère)	15	15	OK LIGUE	
Marketing	31401	Existence d'une politique de préférence opt-ins et cookies uniforme et conforme à la réglementation RGPD	40	40	OK LIGUE	
Marketing	31402	Contribuer au catalogue d'outils data/CRM de la LFP	30	30	OK LIGUE	
Marketing	31403	Existence équipe d'e-sport (Internalisée ou créée via un partenariat avec une structure existante)	15	0	OK LIGUE	
<b>TOTAL 1 (Marketing)</b>			<b>1350</b>	<b>950</b>		
Infrastructures	32100	Surface du vestiaire visiteur	50	35	OK LIGUE	
Infrastructures	32101	Existence de tribunes	50	50	OK LIGUE	
Infrastructures	32102	Absence de tribunes tubulaires	50	0	OK LIGUE	Problème infrastructures Francis le Blé
Infrastructures	32103	Ratio de sanitaires (en fonction de la capacité du stade)	80	80	OK LIGUE	
Infrastructures	32104	Présence de papiers toilettes et savons dans les sanitaires grand public	50	50	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Infrastructures	32105	Existence d'un contrat de prestation nettoyage pendant le match	50	50	OK LIGUE	
Infrastructures	32106	Existence de tribunes couvertes	50	30	OK LIGUE	
Infrastructures	32107	Existence de sièges individuels avec dossier/tribunes sécurisées	100	90	OK LIGUE	
Infrastructures	32200	Récupération des eaux pluviales pour une utilisation justifiée	20	0	OK LIGUE	Problème infrastructures Francis le Blé
Infrastructures	32201	Mise en place d'un tri sélectif	40	40	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Infrastructures	32202	Gobelets réutilisables neutres	40	40	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Infrastructures	32203	Zéro bouteille plastique	40	10	OK LIGUE	Contrôle certification AFNOR
Infrastructures	32204	Réalisation d'un bilan carbone pour définir une stratégie bas carbone	80	0	OK LIGUE	Axes d'améliorations
Infrastructures	32300	Existence d'un système de contrôle d'accès pour les billets de match empêchant l'utilisation de faux billets et la surcapacité applicable dans tout le stade	50	50	OK LIGUE	
Infrastructures	32301	Existence d'un système de corps contraignant pour le contrôle des billets relié au contrôle d'accès	100	0	OK LIGUE	
Infrastructures	32302	Validation par la Commission Infrastructures Stades de la LFP du système de vidéoprotection	200	200	OK LIGUE	
Infrastructures	32303	Note obtenue au référentiel sûreté et sécurité	850	750	OK LIGUE	
<b>TOTAL 2 (Infrastructures)</b>			<b>1900</b>	<b>1475</b>		
<b>TOTAL 1 + TOTAL 2 (Expérience spectateurs : Marketing + Infrastructures)</b>			<b>3 250</b>	<b>2 425</b>		
			<b>10 000</b>	<b>7 422</b>		
Critère validé par la Ligue pour la saison 2021 / 2022						
<b>Au 10/08/2022 : 7 422 pts obtenus par la LIGUE</b>						

Le tableau axe d'amélioration transmis par le club fait état des points suivants.

### LICENCE CLUB : (7 000 pts à obtenir sur 10 000 pts maxi)

Famille Critère	N° Critère	Libellé Critère	Nombres de points à obtenir	Nombre de points obtenus saison 2022/2023	Possibilité ou non d'améliorer ces critères	Axes d'améliorations
Médias	1100	Niveau de classement de l'éclairage	400	0	OUI	En attente mail envoyé à la Mairie le 19/10/2022
Médias	1102	Nombre de places équipées dans la zone de travail dédiée aux médias	75	50	OK LIGUE	
Médias	1107	Nombre de positions réservées aux commentateurs TV	100	50	OK LIGUE	
Médias	1109	Existence d'une aire régie clairement identifiée au sol située sur un terrain stable et plat, avec un champ dégagé vers le sud, du même côté ou à l'angle de la tribune de la plate-forme caméra principale d'une certaine superficie	100	40	OK LIGUE	
Médias	1110	Existence d'une puissance énergétique disponible min (en Kva)	75	40	OK LIGUE	
Médias	1113	Superficie de la salle de conférence de presse	50	20	OK LIGUE	
Pelouses	12021	Adhésion au dispositif d'épidémiologie-surveillance	50	0	OUI	Mail envoyé à SPARFEL le 21/10/2022 et eu la LFP le
Pelouses	12041	Présence d'un dispositif d'atténuation du transfert d'effluents vers le milieu naturel	30	0	OK LIGUE	
Pelouses	1206	Présence d'un système de régulation thermique fonctionnel	200	0	NON	
Pelouses	1207	Présence d'une bâche de protection climatique	50	0	OUI	Devis demandé le 24/10/2022 avec SPARFEL
Pelouses	1210	Présence d'un dispositif d'économie d'eau	20	0	NON	
Structure salariée	22001	Temps de travail du Référent Supporters	30	20	OK LIGUE	
Structure salariée	22002	Déplacement du Référent Supporters	20	10	OK LIGUE	
Structure salariée	220301	Qualification diplômante niveau Bac+4 en lien avec la sécurité	15			
Structure salariée	220302	Délégation de pouvoirs écrite entre la Direction et le DS&S	15			Fait en attente de la LFP
Structure salariée	22031	Existence d'une compétence organisation	50			Fait en attente de la LFP
Structure salariée	2207	Existence d'une compétence ressources humaines	50	0	OUI	A voir avec Isabelle
Structure salariée	2209	Existence compétences digitales	50	30	OK LIGUE	
Structure salariée	2210	Taux de présence aux séminaires ou réunions de formations organisés par la LFP au cours de la saison 2021-2022	100	67	NON	Voir pourquoi pas 100 %
Structure salariée	2220	Médecins	50	0	NON	A voir avec Isabelle
Centre de formation	2300	Catégorie du centre de formation : Critères de moyens (catégorie prestige, 1 ou 2)	700	450	NON	
Centre de formation	2301	Efficacité du centre de formation : Critères d'efficacité	300	180	NON	
Marketing	31101	Largeur et habillage de la zone d'attente joueurs	60	30	OK LIGUE	
Marketing	31102	Existence d'un branding uniformisé dans l'arène	100	0	NON	Sièges et panneaux partenaires aux mêmes couleurs du
Marketing	31106	Existence d'une application mobile	100	85	OK LIGUE	
Marketing	31201	Existence d'une alimentation de secours pour les écrans géants	50	0	NON	Vu avec la Marie, coût trop onéreux (mail du 20/10/2022)
Marketing	31202	Existence d'un dispositif LED	100	60	OK LIGUE	
Marketing	31301	Existence d'au moins deux moyens de paiement "sans cash"/sans contact	40	0	OK LIGUE	
Marketing	31303	Ratio de places de parking grand public (en fonction de la capacité du stade)	60	0	NON	Problème infrastructures Francis le Blé
Marketing	31306	Existence pour tout personnel d'accueil/sécurité présent en jour de match et accrédité de "signatures d'accueil"	50	0	OUI	Vu avec Ingrid le 20/10/2022 (en attente)
Marketing	31403	Existence équipe d'e-sport (internalisée ou créée via un partenariat avec une structure existante)	15	0	OK LIGUE	
Infrastructures	32102	Absence de tribunes tubulaires	50	0	NON	Problème infrastructures Francis le Blé
Infrastructures	32107	Existence de sièges individuels avec dossier/tribunes sécurisées	100	90	OK LIGUE	
Infrastructures	32200	Récupération des eaux pluviales pour une utilisation justifiée	20	0	NON	Problème infrastructures Francis le Blé
Infrastructures	32203	Zéro bouteille plastique	40	10	OK LIGUE	
Infrastructures	32204	Réalisation d'un bilan carbone pour définir une stratégie bas carbone	80	0	OUI	
Infrastructures	32303	Note obtenue au référentiel sûreté et sécurité	85	750	OK LIGUE	Voir coût du bilan
TOTAL			4245	1982		

## C. SYNTHÈSE

Le stade fonctionne aujourd'hui sur des dérogations synthétisées dans le tableau ci-dessous (à date du 6 janvier 2023)

Objet	Importance	Suite à donner
Distances zone de sécurité pas conformes	majeur	Recul Pas de solution dans l'emprise actuelle. Solutions à long terme sur les tribunes modulaires, mais pas sur la tribune Foucauld. A noter que pour la tribune Quimper le règlement fédéral a évolué après le dépôt du Permis de Construire : passage d'une exigence de 6,50 m à 7 m
Objets publicitaires dans zones de sécurité	majeur	Traité en 2023, la dérogation est écartée
Distance non conforme de la zone VIP et pas complètement close	majeur	Pas de solution dans l'emprise actuelle.
Contrôle éclairage (vertical et alimentation de substitution --> EDF ?) + formation électricien aux opérations de By-pass de l'ondulateur	majeur	Sujet traité pour la partie contrôle des éclairages. Formation by-pass programmée en septembre 2023
Dégagements en synthétique alors que le règlement 2021 impose 1,5 m avec le même revêtement	mineur	Estimation de l'investissement nécessaire : 150 000 €
Surface 2ème vestiaire arbitre insuffisante (9 m <sup>2</sup> au lieu de 12 m <sup>2</sup> )	mineur	Solution si réaménagement des espaces sous tribune Foucauld
PV d'essai de la pelouse	mineur	Réalisé

Récapitulatif des reculs par rapport aux lignes de touche/corner

Fosse pied Foucauld 4,20m au lieu de 5m  
Plein Ciel 4m40 au lieu de 7m  
Tribune Quimper 6m50 au lieu de 7m

### Principaux axes pourvoyeurs de points pour la licence club

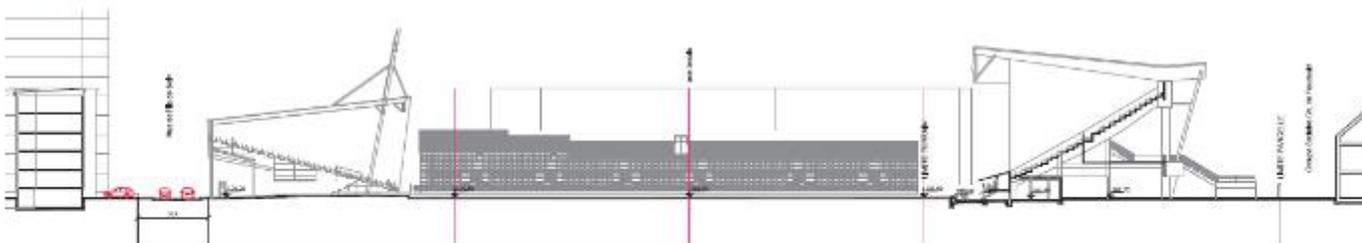
Mise en conformité éclairage	Majeur = 400 points	Travaux sur l'axe des éclairages horizontaux. Estimation 120 K€. En accord avec le club cette opération n'est pas priorisée
Surface des vestiaires visiteurs insuffisante	Mineur (50)	Possible si réaménagement complet des espaces sous la tribune
Espace presse sous la tribune Foucauld (à passer de 25 à 46 places)	Mineur (50)	Optimiser l'espace actuel dans la largeur. Non programmée
Espace presse en haut de Foucauld (enclaves consultants à passer de 2 places à 3 places)	Mineur (50)	Réalisable en régie

## V. LES SCENARIOS D'EVOLUTION

La rénovation de Francis Le Blé impose de répondre à tous les points faibles mis en exergue dans le diagnostic, qu'il s'agisse des sujets architecturaux et urbain ou des sujets fonctionnels.



Tribune Arkea



Coupe selon le petit axe du terrain



Tribune Foucauld



Les tribunes Arkea et Foucauld

## A. QUESTIONNEMENTS

Un projet de rénovation soulève 2 questionnements majeurs

- Est-ce la rénovation vise à faire du futur Francis le Blé un stade qui fonctionne au quotidien ou qui continue de fonctionner comme aujourd'hui uniquement les jours de match ?
- Est-ce que la rénovation vise à privilégier la jauge ou la qualité des places ?

		Fonctionnement	
		Quotidien	Jour de match
Fonction privilégiée	Qualité des places	Un stade avec un traitement architectural urbain des façades urbaines Un fonctionnement quotidien avec des espaces réceptifs pouvant être facilement exploités en lien avec l'espace urbain	Un stade « fermé » sans traitement architectural des façades urbaines privilégiant la qualité des espaces réceptifs avec vue terrain
	Quantité des places	Un stade avec un traitement architectural urbain des façades urbaines Un stade privilégiant le nombre de places au dépend de leur qualité avec des espaces réceptifs	Un stade « fermé » privilégiant le nombre de places au dépend de leur qualité

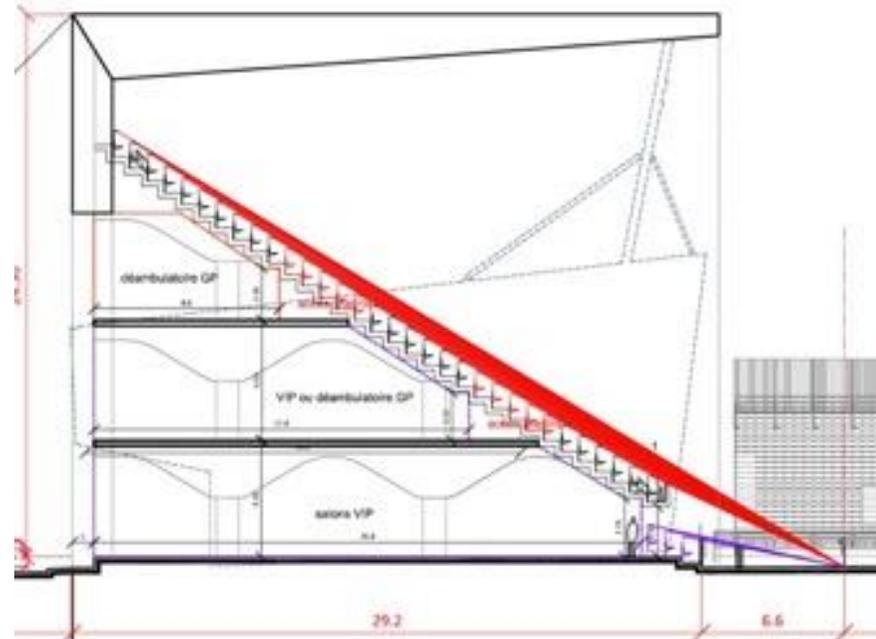
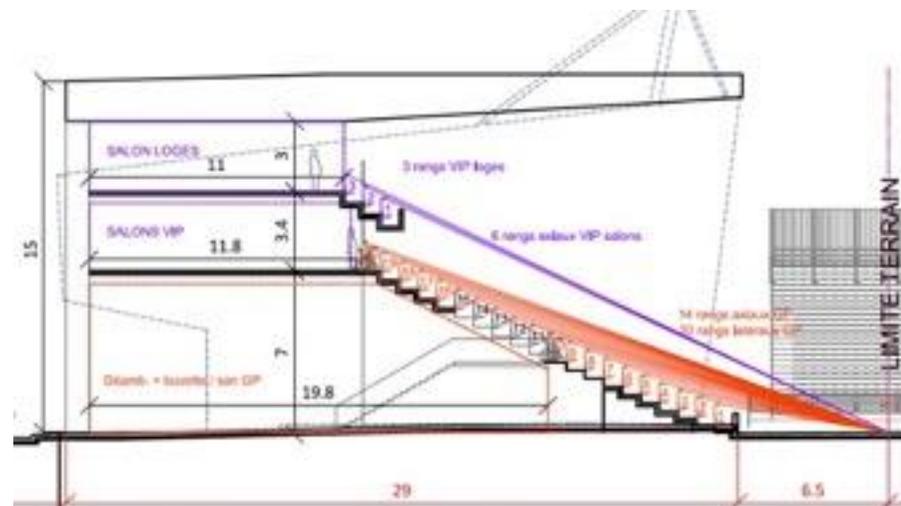
## B. LA CONFIGURATION DES TRIBUNES

Selon l'hypothèse retenue

- Privilégier la qualité des espaces réceptifs (vision classique)
- Privilégier la capacité du stade (vision salon RDC)

2 profils de tribunes peuvent être proposés.

- Une conception classique avec salon vue terrain
- Une conception un positionnement des salons permettant de maximiser le nombre de places et le nombre de m2 de salon au détriment de la vue terrain



## C. LES SCENARIOS

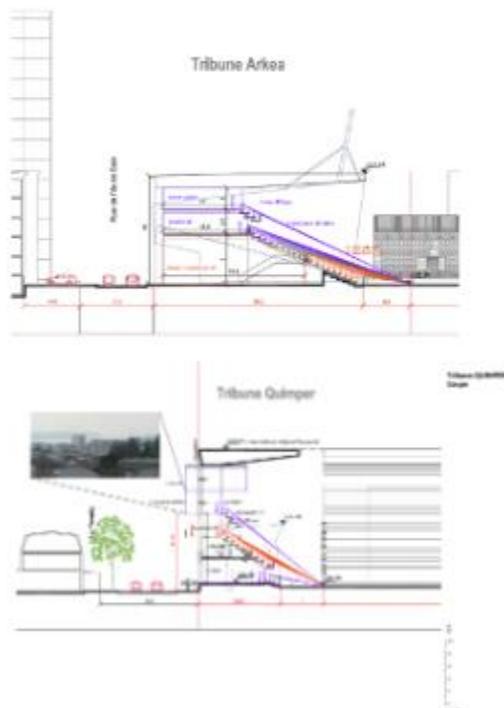
### SCENARIO 1 : RESTRUCTURATION COMPLETE

- Démolition et reconstruction des tribunes Arkéa et Quimper
- Rénovation partielle de la tribune Foucauld
- Reconstruction de la Tribune Plein Ciel, dans la limite parcellaire, en configuration classique avec secteur visiteurs dans l'angle nord-ouest



## SCENARIO 2 : « FER A CHEVAL »

- Démolition et reconstruction des tribunes Arkéa et Quimper
- Rénovation partielle de la tribune Foucauld
- Maintien de la tribune Plein Ciel en l'état dans l'attente d'une éventuelle mutation du foncier nord



T

## VI. LES TABLEAUX DE SURFACES

Unités fonctionnelles	SU (m2) Unitaires	Nb d'unités	SU (m2) Globales	SDO (m2) Globales	SU (m2) Unitaires	Nb d'unités	SU (m2) Globales	SDO (m2) Globales
<b>TRIBUNES</b>								
<b>TRIBUNE ARKEA</b>	tribune Arkea avec VIP en RDC				tribune Arkea avec VIP en RDC			
<b>Tribune</b>	3 rangs du bas + places centrales niveau 1				loges R +2 salon VIP R + 1			
<b>VIP</b>								
PMR	1,04	20	21		1,04	20	21	
Loge officielle	0,48	80	38		0,48	80	38	
Loges	0,48	600	288		0,48	400	192	
salons VIP	0,48	800	384		0,48	500	240	
terrasse		1	0			1	0	
<b>Sous total</b>		<b>1 500</b>	<b>731</b>	<b>914</b>		<b>1 000</b>	<b>491</b>	<b>614</b>
<b>Autres spectateurs</b>								
PMR	1,04	25	26		1,04	25	26	
Grand public	0,40	3 000	1 200		0,40	2 800	1 120	
<b>Sous total</b>		<b>3 025</b>	<b>1 226</b>	<b>1 533</b>		<b>2 825</b>	<b>1 146</b>	<b>1 433</b>
<b>Autres</b>								
Positions caméras	1	6	6		1	6	6	
<b>Sous total</b>			<b>6</b>	<b>6</b>			<b>6</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL tribune ARKEA</b>		<b>4 525</b>	<b>1 963</b>	<b>2 453</b>		<b>3 825</b>	<b>1 643</b>	<b>2 053</b>
<b>LES ESPACES DE RÉCEPTION</b>	en RDC + partie centrale R +1							
<b>Salons tribune</b>								
Accueil	150	1	150		150	1	150	
Loge officielle	160	1	160		160	1	160	
Loges	1 200	1	1 200		800	1	800	
Office		x	102			x	72	
Réserve		2	68			2	48	
Sanitaires		2	112			2	72	
salons VIP	1 200	1	1 200		750	1	750	
Office		x	120			x	75	
Réserve		2	60			2	38	
Sanitaires		2	64			2	40	
autres locaux à affecter selon faisabilité								
<b>Sous total</b>	<b>2 400</b>		<b>3 236</b>	<b>3 883</b>	<b>1 550</b>		<b>2 205</b>	<b>2 425</b>
<b>Sous total espaces de réceptions</b>			<b>3 236</b>	<b>3 883</b>			<b>2 205</b>	<b>2 425</b>

Unités fonctionnelles	SU (m2) Unitaires	Nb d'unités	SU (m2) Globales	SDO (m2) Globales	SU (m2) Unitaires	Nb d'unités	SU (m2) Globales	SDO (m2) Globales
TRIBUNES								
TRIBUNE ARKEA	tribune Arkea avec VIP en RDC				tribune Arkea avec VIP en RDC			
<b>ANNEXES SPECTATEURS</b>								
<b>Annexes spectateurs</b>								
Déambulateur		x	756	908		x	706	848
Sanitaires		x	121			x	113	
Buvettes avec réserve		x	121			x	113	
Poste médical	15	1	15		15	1	15	
<b>Sous-total</b>			<b>1 013</b>	<b>1 216</b>			<b>947</b>	<b>1 137</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1 013</b>	<b>1 216</b>			<b>947</b>	<b>1 137</b>
<b>ANNEXES SPORTIVES / match secondaire</b>								
Vestiaires joueurs	45	2	90		45	2	90	
Bureau arbitres	8	1	8		8	1	8	
Vestiaire arbitres	18	2	36		18	2	36	
Sanitaires banalisés	8	2	16		8	2	16	
<b>Sous total</b>			<b>150</b>	<b>195</b>			<b>150</b>	<b>195</b>
<b>ANNEXES D'EXPLOITATION ET LOCAUX TECHNIQUES</b>								
<b>Locaux d'exploitation</b>								
Rangement matériel	20	2	40		20	2	40	
locaux entretien	15	6	90		15	6	90	
<b>Sous-total</b>			<b>130</b>				<b>130</b>	
<b>Locaux techniques</b>								
Chaufferie	35	1	35		35	1	35	
TGBT	10	1	10		10	1	10	
Local électricité	12	1	12		12	1	12	
<b>Sous-total</b>			<b>57</b>				<b>57</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>187</b>	<b>187</b>			<b>187</b>	<b>187</b>
<b>TOTAL NOUVELLE TRIBUNE ARKEA</b>			<b>6 549</b>	<b>7 934</b>			<b>5 132</b>	<b>5 996</b>

Unités fonctionnelles	SU (m2) Unitaires	Nb d'unités	SU (m2) Globales	SDO (m2) Globales	SU (m2) Unitaires	Nb d'unités	SU (m2) Globales	SDO (m2) Globales
<b>TRIBUNES</b>								
<b>TRIBUNE QUIMPER</b>	tribune Quimper avec 2 niveaux de VIP				tribune Quimper avec 2 niveaux de VIP			
<b>Tribune</b>								
<b>VIP</b>								
PMR	1,04	10	10		1,04	10	10	
Loges / salon	0,48	700	336		0,48	700	336	
<b>Sous total</b>		<b>710</b>	<b>346</b>	<b>433</b>		<b>710</b>	<b>346</b>	<b>433</b>
<b>Autres spectateurs</b>								
PMR	1,04	10	10		1,04	10	10	
Grand public	0,40	1 550	620		0,40	1 550	620	
<b>Sous total</b>		<b>1 560</b>	<b>630</b>	<b>788</b>		<b>1 560</b>	<b>630</b>	<b>788</b>
<b>TOTAL tribune Quimper</b>		<b>2 270</b>	<b>977</b>	<b>1 221</b>		<b>2 270</b>	<b>977</b>	<b>1 221</b>
<b>LES ESPACES DE RÉCEPTION</b>								
<b>Salons tribune</b>								
Accueil	105	1	105		105	1	105	
salons	1 050	1	1 050		1 050	1	1 050	
Office		x	105			x	105	
Réserve		2	53			2	53	
Sanitaires		2	56			2	56	
salon R+3						1	700	
<b>Sous total</b>	<b>1 050</b>		<b>1 369</b>	<b>1 800</b>	<b>1 050</b>		<b>2 069</b>	<b>2 500</b>
<b>Sous total espaces de réceptions</b>			<b>1 369</b>	<b>1 800</b>			<b>2 069</b>	<b>2 500</b>
<b>Annexes spectateurs</b>								
Déambulateur		x	388			x	388	
Sanitaires		x	62			x	62	
Buvettes avec réserve		x	62			x	62	
Poste médical	15	1	15		15	1	15	
<b>Sous-total</b>			<b>527</b>	<b>1 200</b>			<b>527</b>	<b>1 200</b>
<b>TOTAL</b>			<b>527</b>	<b>1 200</b>			<b>527</b>	<b>1 200</b>
<b>TOTAL NOUVELLE TRIBUNE QUIMPER</b>			<b>2 873</b>	<b>4 221</b>			<b>3 573</b>	<b>4 921</b>

Unités fonctionnelles	SU (m2)	Nb	SU (m2)	SDO (m2)	SU (m2)	Nb	SU (m2)	SDO (m2)
	Unitaires	d'unités	Globales	Globales	Unitaires	d'unités	Globales	Globales
<b>TRIBUNES</b>								
<b>TRIBUNE PLEIN CIEL</b>								
Tribune	configuration classique				En l'état			
<b>Angle niveau R+1</b>								
<i>angle au dessus de dépose secteur visiteur</i>				210				
<b>Sous total</b>			<b>0</b>	<b>210</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres spectateurs</b>								
<i>PMR</i>	1,04	10	10					
<i>Grand public</i>	0,40	1 640	656					
<b>Sous total</b>		<b>1 650</b>	<b>666</b>	<b>833</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Visiteurs</b>								
<i>PMR</i>	1,04	10	10		1,04		0	
<i>Grand public</i>	0,40	440	176		0,40		0	
<b>Sous total</b>		<b>450</b>	<b>186</b>	<b>233</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL tribune Plein ciel</b>		<b>2 100</b>	<b>666</b>	<b>1 276</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annexes spectateurs</b>								
<i>Déambuloire</i>		x	167			x	0	0
<i>Sanitaires</i>		x	40			x	40	
<i>Buvettes avec réserve</i>		x	40			x	0	
<i>Poste médical</i>	15	1	15		15	1	15	
<b>Sous-total</b>			<b>262</b>	<b>314</b>				<b>0</b>
<b>Annexes visiteurs</b>								
<i>Déambuloire</i>		x	47	56		x	0	0
<i>Sanitaires</i>		x	20			x	20	
<i>Buvettes avec réserve</i>		x	20			x	0	
<i>Poste médical</i>	15	1	15		15	1	15	
<b>Sous-total</b>			<b>102</b>	<b>122</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL</b>			<b>363</b>	<b>436</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANNEXES DE SERVICE ET SÉCURITÉ</b>								
<b>Poste de commandement et PC sécurité</b>								
<i>Poste de commandement</i>	50	1	50		50	1	50	
<i>Régies</i>	15	1	15		15	1	15	
<i>Salle de crise</i>	25	1	25		25	1	25	
<i>Sanitaires</i>	5	2	10		5	2	10	
<b>Sous-total</b>			<b>100</b>	<b>120</b>			<b>100</b>	<b>120</b>
<b>TOTAL TRIBUNE PLEIN CIEL</b>				<b>1 832</b>				<b>120</b>
<b>TOTAL BATIMENT STADE</b>				<b>13 986</b>				<b>11 037</b>

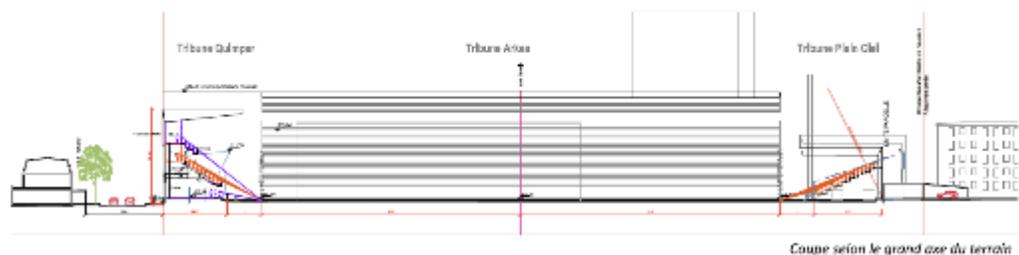
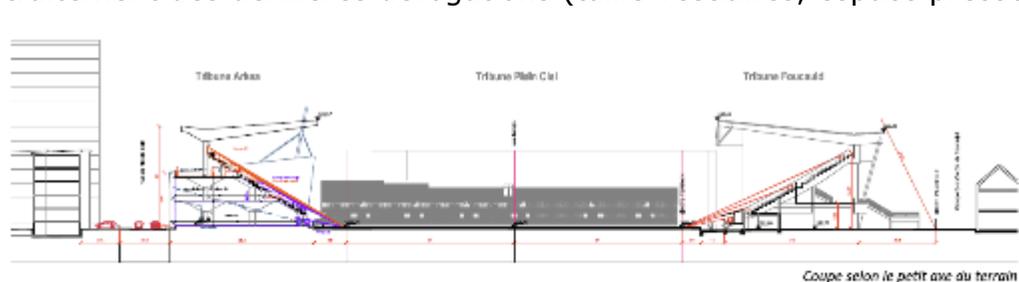
## VII. LES FAISABILITES

## A - SCENARIO 1 : RESTRUCTURATION COMPLETE

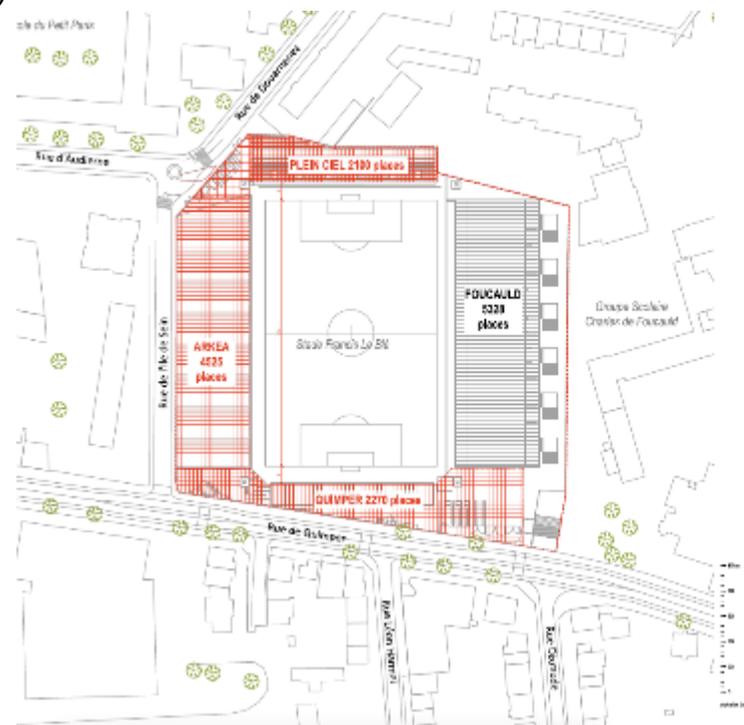
### Reconstruction des 3 tribunes

- Reconstruction tribune Arkea sur une configuration optimisant le nombre de places
- Reconstruction de la tribune Quimper avec 2 niveaux de salon
- Reconstruction tribune plein ciel en configuration classique avec secteur visiteurs dans l'angle nord ouest

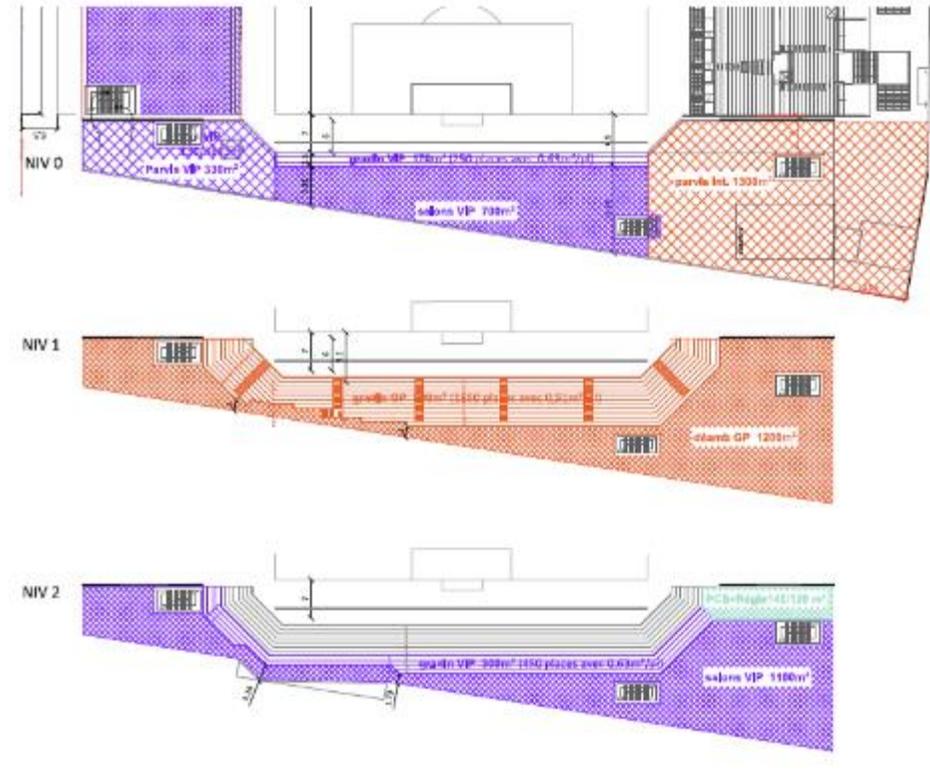
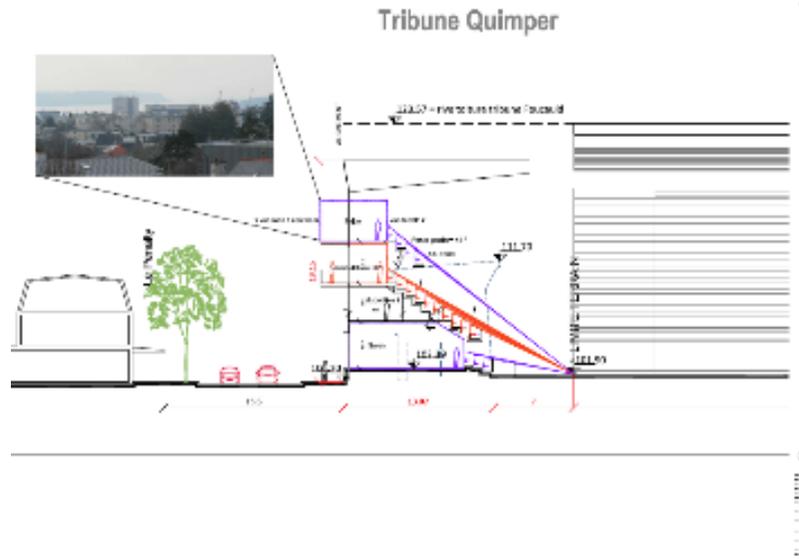
Ce scénario est complété par une rénovation partielle de la tribune Foucauld pour tenir compte des réaménagements nécessaires au traitement des dernières dérogations (taille vestiaires, espace presse,...)



Le Stade Francis Le Bief - Scénario 3



Scénario 3



## B - SCENARIO 2 : « FER A CHEVAL »

Ce scénario repose sur un U face à la tribune plein ciel. L'objectif est double

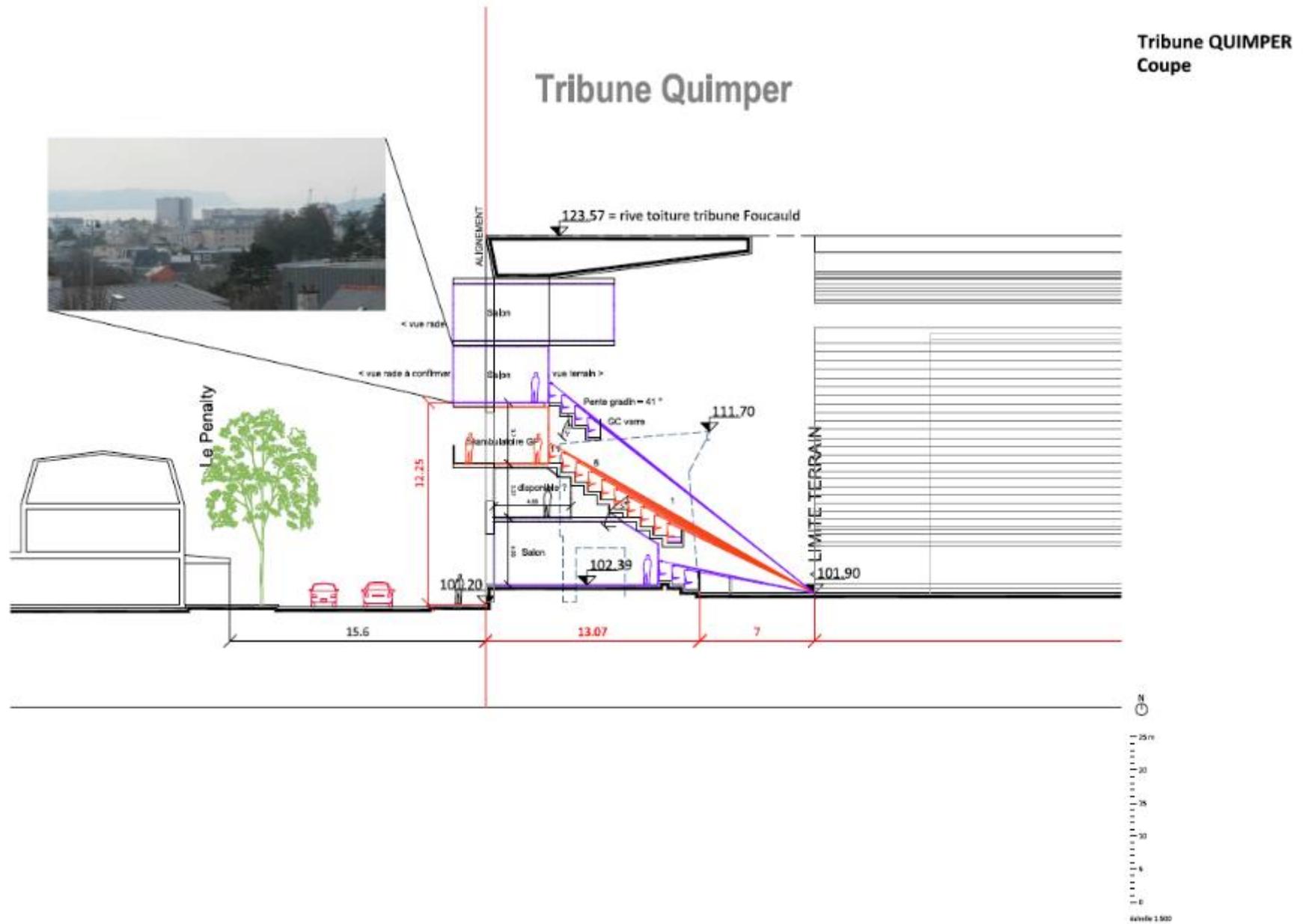
- Optimiser la tribune Quimper et en faire une vraie façade urbaine avec une accueil réceptif maximisé
- Attendre l'évolution du foncier au nord de la tribune plein ciel pour à terme fermer le stade

2 tribunes sont reconstruites : Arkéa et Quimper.

Ce scénario est complété par une rénovation partielle de la tribune Foucauld pour tenir compte des réaménagements nécessaires au traitement des dernières dérogations (taille vestiaires, espace presse,...)







## COMPARAISON DES JAUGES

Tribunes	actuel	Scénario 1	Scénario 2
tribune Foucauld	5328	5328	5328
loges	192	192	192
officiel	36	36	36
honneur	1424	1424	1424
grand public	3348	3348	3348
debout	250	250	250
presse écrite	41	41	41
radio	17	17	17
régie TV	17	17	17
panneau led	3	3	3
tribune Arkea	6554	4 525	3 825
loges		690	490
salons		810	510
grand public	6554	3 025	2 825
tribune plein ciel	2717	2 100	2 717
public	2021	1 650	2 021
visiteurs	696	450	696
tribune Quimper	1105	2 270	2 270
public	1105	1 560	1 560
salons		710	710
<b>total places assises</b>	<b>15704</b>	<b>14 223</b>	<b>14 140</b>
<b>Personnel</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>15704</b>	<b>14223</b>	<b>14140</b>

## COMPARAISON DES ESPACES RECEPTIFS

Tribunes	actuel	Scénario 1	Scénario 2
total VIP	1 652	3 862	3 362
tribune Foucauld	1652	1652	1652
tribune Arkea		1 500	1 000
tribune Quimper		710	710
total grand public	13 724	10 033	10 450
total pesage	250	250	250
presse	78	78	78
	15 704	14 223	14 140
<b>espaces réceptifs</b>			
tribune Foucauld			
grand salon	780	780	780
loges	162	162	162
salon R+1	120	120	120
tribune Arkea			
loges			1 176
salon			1 275
salon vue terrain et rue		2177	
salon vue rue		1065	
tribune Quimper			
salons vue rue et terrain		1800	1800
salon niveau 3			700
<b>Total m2 de salons</b>	<b>1062</b>	<b>6104</b>	<b>6013</b>

## **VIII. L'ESTIMATION DES COUTS D'INVESTISSEMENT**

Les couts ont été estimés hors diagnostic amiante et plomb sur la base d'un forfait démontage des tribunes et hors études de sols. Le phasage et le mode opératoire des travaux devront être étudiés précisément pour en limiter l'impact et garantir une continuité d'exploitation. A cet effet, une provision pour aléas liés à la continuité d'exploitation est intégrée au montant de l'investissement. Une réalisation d'une tribune par saison sportive peut être envisagée à ce stade d'étude.

	Scénario 1 Restructuration complète			Scénario 2 Fer à Cheval		
	SDO (m2)	Ratio €/m2	Montant € HT	SDO (m2)	Ratio €/m2	Montant € HT
<b>BATIMENT</b>						
<b>Restructuration tribune FOUCAULD</b>						
RDC / vestiaires			- €			- €
R+1			- €			- €
Provision pour réaménagements divers et structurels	1	forfait	3 000 000 €	1	forfait	3 000 000 €
<b>Sous total FOUCAULD</b>			<b>3 000 000 €</b>			<b>3 000 000 €</b>
<i>nb places</i>	-			-		
<b>Construction tribune Arkea (hors mobiliers et équipements)</b>						
Gradins couverts	2 453 m2	1 700 €	4 170 000 €	2 053 m2	1 700 €	3 490 000 €
Annexes sportives	195 m2	2 200 €	430 000 €	195 m2	2 200 €	430 000 €
Annexes VIP	3 883 m2	2 200 €	8 540 000 €	2 425 m2	2 200 €	5 330 000 €
Annexes spectateurs	1 216 m2	1 800 €	2 190 000 €	1 137 m2	1 800 €	2 050 000 €
Annexes d'exploitation et locaux techniques	187 m2	1 200 €	220 000 €	187 m2	1 200 €	220 000 €
<b>Sous total ARKEA</b>	<b>7 934 m<sup>2</sup></b>	<b>1 960 €</b>	<b>15 550 000 €</b>	<b>5 996 m<sup>2</sup></b>	<b>1 921 €</b>	<b>11 520 000 €</b>
<i>nb places</i>	<b>4 525</b>	<b>3 436 €</b>		<b>3 825</b>	<b>3 012 €</b>	
<b>Construction tribune Quimper (hors mobiliers et équipements)</b>						
Gradins couverts	1 221 m2	1 700 €	2 080 000 €	1 221 m2	1 700 €	2 080 000 €
Annexes VIP	1 800 m2	2 200 €	3 960 000 €	2 500 m2	2 200 €	5 500 000 €
Annexes spectateurs	1 200 m2	1 800 €	2 160 000 €	1 200 m2	1 800 €	2 160 000 €
Annexes service et sécurité (PC sécurité)	436 m2	2 000 €	870 000 €	0 m2	2 000 €	- €
<b>Sous total QUIMPER</b>	<b>4 657 m<sup>2</sup></b>	<b>1 948 €</b>	<b>9 070 000 €</b>	<b>4 921 m<sup>2</sup></b>	<b>1 979 €</b>	<b>9 740 000 €</b>
<i>nb places</i>	<b>2 270</b>	<b>3 996 €</b>		<b>2 270</b>	<b>4 291 €</b>	

<b>Construction tribune PLEIN CIEL</b>						
déambulateur R +1	210 m <sup>2</sup>	1 000 €	210 000 €	0 m <sup>2</sup>	1 000 €	- €
Gradins couverts	1 066 m <sup>2</sup>	1 700 €	1 810 000 €	0 m <sup>2</sup>	1 700 €	- €
Annexes spectateurs	436 m <sup>2</sup>	1 800 €	780 000 €	0 m <sup>2</sup>	1 800 €	- €
<b>Sous total PLEIN CIEL</b>	<b>1 712 m<sup>2</sup></b>	<b>1 636 €</b>	<b>2 800 000 €</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>- €</b>
<i>nb places</i>	<b>2 100</b>	<b>1 333 €</b>		<b>-</b>		
<b>TOTAL BATIMENT</b>	<b>14 302 m<sup>2</sup></b>	<b>2 127 €</b>	<b>30 420 000 €</b>	<b>10 917 m<sup>2</sup></b>	<b>2 222 €</b>	<b>24 260 000 €</b>

<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS</b>						
Parvis	4 570 m <sup>2</sup>	150 €	685 500 €	4 570 m <sup>2</sup>	150 €	685 500 €
voirie	3 200 m <sup>2</sup>	300 €	960 000 €	3 200 m <sup>2</sup>	300 €	960 000 €
cheminements piétons		40 €	- €		40 €	- €
autres espaces		40 €			40 €	
<b>TOTAL AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>7 770 m<sup>2</sup></b>	<b>212 €</b>	<b>1 645 500 €</b>	<b>7 770 m<sup>2</sup></b>	<b>212 €</b>	<b>1 645 500 €</b>

<b>MOBILIERS ET EQUIPEMENTS</b>						
Mobilier locaux ( salon, loges, ... )	1	forfait	400 000 €	1	forfait	400 000 €
Equipements des offices	1	forfait	800 000 €	1	forfait	1 000 000 €
Eclairage aire de jeux	1	forfait	1 400 000 €	1	forfait	1 400 000 €
Vidéosurveillance et contrôle d'accès	1	forfait	300 000 €	1	forfait	300 000 €
Sonorisation	1	forfait	350 000 €	1	forfait	350 000 €
Ecran géant	1	forfait	300 000 €	1	forfait	300 000 €
Sièges grand public	10 033,00	50 €	500 000 €	10 450,00	50 €	520 000 €
Sièges VIP	3 862	110 €	420 000 €	3 362	110 €	370 000 €
Pupitres presse		200 €	- €		200 €	- €
Ascenseur	6	60 000	360 000 €	6	60 000	360 000 €
<b>TOTAL MOBILIERS ET EQUIPEMENTS</b>			<b>4 830 000 €</b>			<b>5 000 000 €</b>

SUJETIONS SPECIALES							
Démolition tribune	1	forfait	1 200 000 €	1	forfait	1 200 000 €	
Désamiantage (provision en attendant les diagnostics)	1	forfait	550 000 €	1	forfait	550 000 €	
Fondations spéciales	14 302	80 €	1 144 182 €	10 917	80 €	873 372 €	
Développement énergies renouvelables	1	forfait	3 000 000 €	1	forfait	3 000 000 €	
<b>TOTAL SUJETIONS SPECIALES</b>			<b>5 894 182 €</b>			<b>5 623 372 €</b>	

<b>TOTAL TRAVAUX BATIMENT + AMENAGEMENTS EXTÉRIEURS + MOBILIERS + SUJETIONS SPECIALES</b>	<b>2 992 €</b>	<b>42 789 682,40</b>	<b>3 346 €</b>	<b>36 528 872,00</b>
---	----------------	----------------------	----------------	----------------------

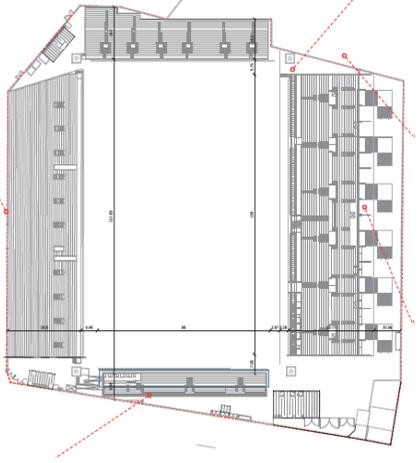
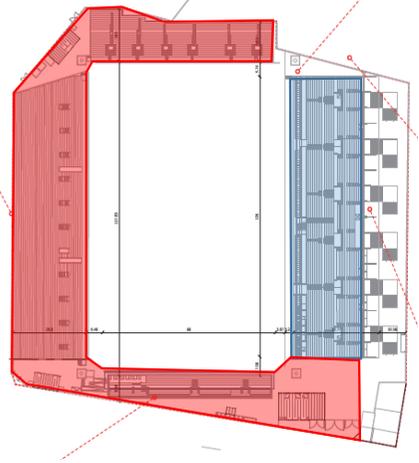
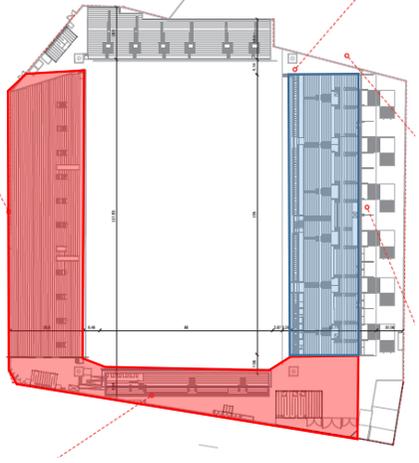
HONORAIRES DIVERS							
Honoraires de maîtrise d'œuvre + SSI + HQE	42 789 682 €	12,5%	5 350 000 €	36 528 872 €	12,5%	4 570 000 €	
Missions complémentaires (EXE, VISA, OPC...)	42 789 682 €	2,0%	860 000 €	36 528 872 €	2,0%	730 000 €	
Contrôle Technique	42 789 682 €	0,6%	260 000 €	36 528 872 €	0,6%	220 000 €	
Mission SPS	42 789 682 €	0,4%	170 000 €	36 528 872 €	0,4%	150 000 €	
<b>TOTAL HONORAIRES DIVERS</b>		<b>15,5%</b>	<b>6 640 000 €</b>		<b>15,5%</b>	<b>5 670 000 €</b>	

FRAIS DE MAITRISE D'OUVRAGE							
MOA déléguée		2,0%	860 000 €		2,0%	730 000 €	
AMO programmation		Forfait	300 000 €		Forfait	300 000 €	
Indemnités de concours (3 concurrents - niveau esquisse)		Forfait	340 000 €		Forfait	290 000 €	
Frais de reprographie et de publicité		Forfait	20 000 €		Forfait	20 000 €	
Frais de raccordement		Forfait	30 000 €		Forfait	30 000 €	
Mesures acoustiques		Forfait	5 000 €		Forfait	5 000 €	
Sondages et relevés		Forfait	30 000 €		Forfait	30 000 €	
Assurances		1,5%	640 000 €		1,5%	550 000 €	
<b>TOTAL FRAIS DE MAITRISE D'OUVRAGE</b>		<b>5,2%</b>	<b>2 225 000 €</b>		<b>5,4%</b>	<b>1 955 000 €</b>	

<b>ALEAS SUR TRAVAUX</b>	<b>10,0%</b>	<b>4 278 968 €</b>	<b>10,0%</b>	<b>3 652 887 €</b>
<b>ALEAS LIES A LA CONTINUITE D'EXPLOITATION</b>	<b>8,0%</b>	<b>3 423 175 €</b>	<b>8,0%</b>	<b>2 922 310 €</b>

<b>Dépense €HT Constant (valeur 12/2022)</b>	<b>59 356 825 €</b>	<b>50 729 069 €</b>
<b>Total Dépense €TTC Constant (valeur 12/2022)</b>	<b>71 228 190 €</b>	<b>60 874 883 €</b>

## **IX. SYNTHÈSE ET CONCLUSION**

	<b>ACTUEL</b>	<b>SCENARIO 1 (Restructuration complète)</b>	<b>SCENARIO 2 (Fer à cheval)</b>
			
		<b>Démolition et reconstruction tribunes Arkéa, Quimper et Plein Ciel Rénovation partielle Tribune Foucauld</b>	<b>Démolition et reconstruction tribunes Arkéa et Quimper Rénovation partielle tribune Foucauld</b>
<b>Jauge (nb places)</b>	<b>15 704</b>	<b>14 223</b>	<b>14 140</b>
Tribune Foucauld	5 328	5 328	5 328
Tribune Arkéa	6 554	4 525	3 825
Tribune Plein Ciel	2 717	2 100	2 717
Tribune Quimper	1 105	2 270	2 270
<b>Espaces réceptifs (m² SU)</b>	<b>1 062</b>	<b>6 104</b>	<b>6 013</b>
Tribune Foucauld	1 062	1 062	1 062
Tribune Arkéa	0	3 242	2 451
Tribune Quimper	0	1 800	2 500
<b>Hauteur tribunes (m)</b>			
Tribune Foucauld	21,70	21,67	21,67
Tribune Arkéa	14,90	24,96	21,67
Tribune Plein Ciel	10,00	10,52	10,00
Tribune Quimper	11,70	18,30	21,67
<b>Estimation prévisionnelle en k€ HT (valeur 2022)</b>		<b>59 360</b>	<b>50 730</b>
Bâtiment		30 420	24 260
Aménagements extérieurs		1 645	1 645
Mobiliers et équipements		4 830	5 000
Sujétions (fondations, ENR)		5 900	5 625
Honoraires et frais MOA		8 865	7 625
Aléas travaux et exploitation		7 700	6 575

Ces premiers éléments d'études confirmeraient la faisabilité d'avoir un équipement conforme aux exigences du football professionnel. Cette faisabilité est néanmoins conditionnée à :

- La nécessaire mobilisation du foncier sur le lycée Charles de Foucauld pour les besoins de services de 1<sup>er</sup> niveau
- La neutralisation de la rue de Quimper les soirs de match pour sécuriser la gestion des flux dans une logique de parvis extérieur au stade
- L'occupation de l'espace public environnant pour les besoins de stationnement des spectateurs
- Une analyse approfondie sur l'insertion urbaine des nouvelles tribunes Arkéa et Quimper dans un environnement très contraint.

La libération à terme du foncier au nord de l'équipement permettrait de développer une tribune « Plein Ciel » plus confortable et d'en améliorer son accessibilité.

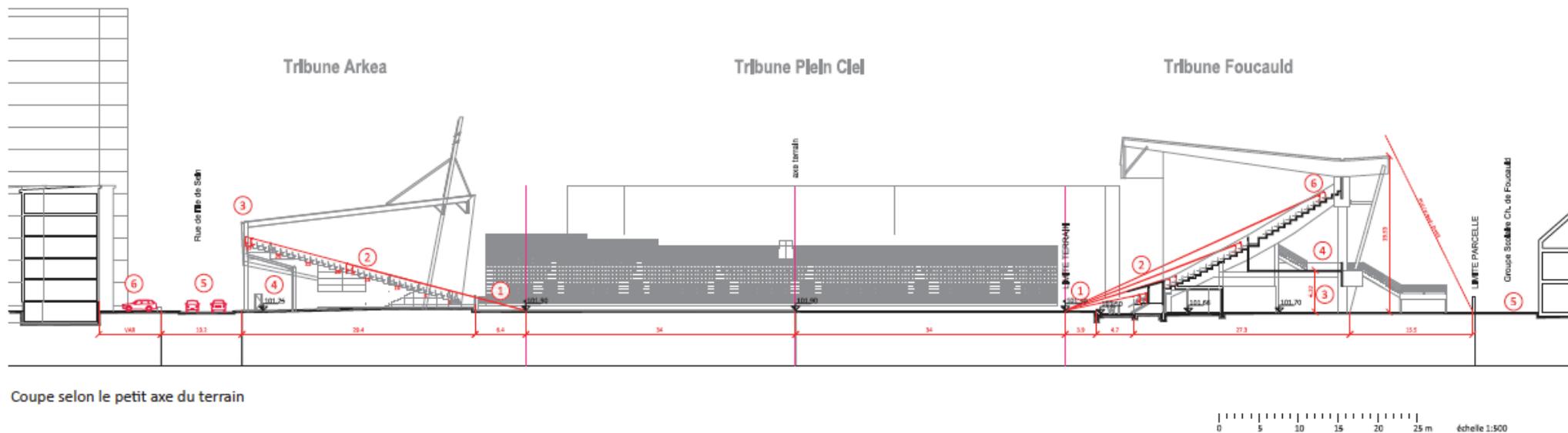
Le **scénario 1 « Restructuration complète »**, estimé à **60 M€ HT**, présente une rénovation complète qui optimise l'offre de places et d'espaces privatifs (3200 m<sup>2</sup>) sur la tribune Arkéa. La nouvelle tribune Plein Ciel est très contrainte par le foncier et l'intérêt de l'angle Nord-Ouest devra être confirmé lors les études de programmation.

Le **scénario 2 « Fer à Cheval »**, estimé à **50 M€ HT**, préserve la possibilité d'une intervention ultérieure sur la tribune Plein Ciel si le foncier au Nord venait à muter. La tribune Quimper sur 3 niveaux peut répondre aux objectifs d'animation urbaine de la route de Quimper et permet le développement d'espaces privatifs (2 500 m<sup>2</sup>)

Les deux scénarios sont potentiellement combinables pour les tribunes Quimper et Arkéa.

Tous ces éléments devront être confirmés et complétés par une étude de programmation approfondie.

# X. ANNEXES

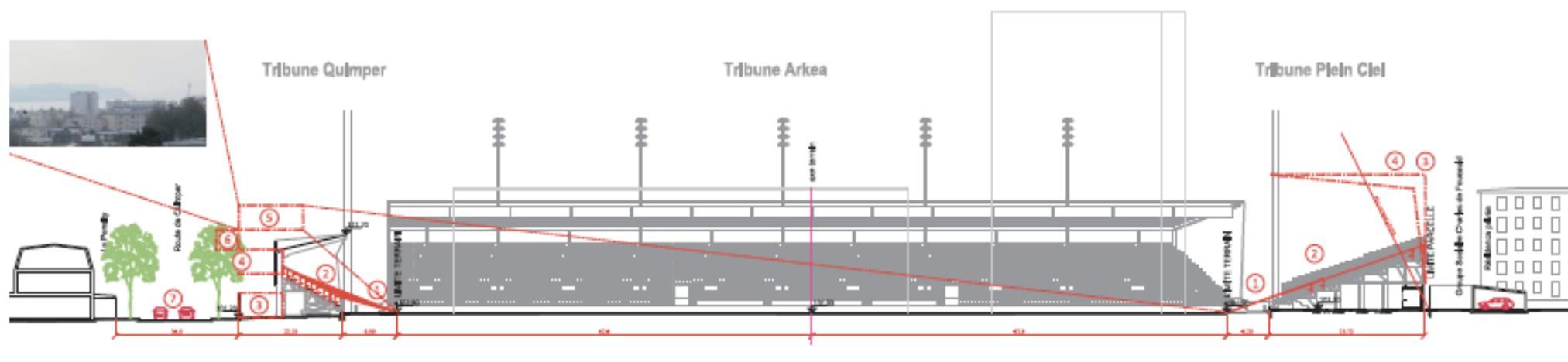


### Tribune Arkea

1. Distance terrain = XX m
2. Coefficient de vision = 0 cm
3. Implantation à l'alignement
4. Programme ouvert sur la rue en RDC : repositionnement du déambulateur côté rue
5. Reconfiguration de l'espace public : parvis + voie en plateau
6. Reconfiguration du parking de la résidence voisine (plantation, ...)

### Tribune Foucauld

1. Distance terrain = XX m / Décaissé par rapport au terrain
2. Loges niveau terrain (Coef Vision = 0 cm)
3. Salon VIP en RDC
4. Coursive grand public
5. Espaces de service et parkings spécifiques sur emprise voisine
6. Vue sur la rade depuis le haut de la tribune



Coupe selon le petit axe du terrain

0 5 10 15 20 25 m échelle 1:500

### Tribune Quimper

1. Distance du terrain = 7 m
2. Coefficient de vision > 7 cm
3. Programme en façade sur l'avenue, en RDC
4. Déambulateur Grand Public (non clos), en étage
5. Salon avec vue sur le terrain et la rade, en haut de tribune (+ terrasse)
6. Volume éventuel en surplomb sur route de Quimper (largeur de la voie = 15/16m)

### Tribune Plein - Ciel

1. Distance du terrain = XX m
2. Coefficient de visibilité = 0 cm
3. Implantation en limite séparative (Hauteur limitée en zone UC)
4. Accès gradins (dont visiteurs) sous tribune
5. Couverture à envisager (Cf PLU + Vue de l'immeuble voisin à prendre en compte)