

Message du Conseil communal au Conseil général

CREDIT D'ETUDE

**POUR L'AGRANDISSEMENT DE LA PATINOIRE 2, LA CONSTRUCTION D'UN PARKING ET LE
REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DU SECTEUR DE SAINT-LEONARD**

(du 19 septembre 2017)



VILLE DE FRIBOURG

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
1 Préambule.....	4
2 Historique des projets de patinoires.....	4
2.1 Evolution du site Saint-Léonard.....	4
2.2 Les projets du secteur Saint-Léonard	6
3 PAD secteur Saint-Léonard	7
3.1 PAD 2006	7
3.2 Modifications du PAD	8
3.2.1 Périmètre du PAD	9
3.2.2 Bâtiments démolis	9
3.2.3 Périmètres d'évolutions.....	9
3.2.4 Accès aux bâtiments.....	10
3.2.5 Arborisation.....	10
3.2.6 Liaisons avec le stade Saint-Léonard	10
3.3 Mobilité	11
3.3.1 Accessibilité	11
3.3.2 Stationnement.....	15
4 Le projet de la patinoire 1.....	18
5 Le projet de la patinoire 2.....	19
5.1.1 Agrandissement de la patinoire 2	19
5.1.2 Construction d'un parking de 300 places.....	20
5.1.3 Réaménagement des espaces publics.....	20
6 Mise en concurrence.....	20
6.1 Procédure.....	20
6.2 Périmètre et programme de la mise en concurrence.....	20
6.3 Déroulement de la mise en concurrence	21
6.4 Appel d'offre retenu : adjudication du Conseil communal	21
7 Conduite du projet.....	22
8 Estimation sommaire des coûts de l'ouvrage	22
9 Financement du projet	22

9.1	Subventions de l'agglomération	22
9.2	Crédits votés / annoncés	23
10	Crédit d'étude.....	23
10.1	Prestations du crédit d'étude.....	23
10.2	Détail du montant du crédit d'étude.....	24
11	Planning et étapes suivantes de financement	24
12	Conclusion	25

Message du Conseil communal

au

Conseil général

du 19 septembre 2017

N° 21 - 2016-2021 Crédit d'étude pour l'agrandissement de la patinoire 2, la construction d'un parking et le réaménagement des espaces publics du secteur de Saint-Léonard

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent Message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général à autoriser l'engagement de **CHF 3'021'000.-- TTC destinés aux études pour l'agrandissement de la patinoire 2 (P2), la construction d'un parking et le réaménagement des espaces publics du secteur Saint-Léonard**. Ce crédit servira au développement de l'avant-projet et du projet de l'ouvrage, à la procédure de demande d'autorisation, à l'établissement des plans d'appels d'offres, à la comparaison des offres, ainsi qu'à l'établissement d'un devis général estimé à plus ou moins 10% précédent le crédit d'ouvrage.

1 Préambule

Dans le cœur de la population fribourgeoise, le hockey sur glace ainsi que l'équipe du HC Fribourg Gottéron tiennent incontestablement une place particulière. En effet, le nom même de l'équipe fait rayonner la ville et le canton de Fribourg dans la Suisse entière voir au-delà. De par ce fait, la patinoire Saint-Léonard est sans nul doute un « monument » pour les Fribourgeoises et les Fribourgeois, faisant partie du patrimoine local et de la vie même de la Cité des Zaehringen.

Toutefois, après 35 ans de bons et loyaux services, le bâtiment construit en 1982 ne répond plus aux normes actuelles en matière de sécurité et d'accueil. Une réflexion quant à sa transformation et à sa mise aux normes était donc nécessaire. Son agrandissement est lui motivé par les besoins d'un club de ligue A et par l'augmentation du nombre de places spectateurs.

Les travaux d'agrandissement et de rénovation de la patinoire 1 (P1) seront réalisés par une société privée, l'Antre SA. En parallèle, la Ville de Fribourg a engagé les réflexions sur les infrastructures connexes dont les travaux doivent être effectués de concert avec le projet de la P1 soit la construction de nouveaux locaux en lien avec la P2 (vestiaires, service des sports, fédération sportive de niveau national), la construction d'un parking de 300 places et le réaménagement des espaces publics du secteur afin de donner à ce site une véritable identité.

Le présent Message traite donc des parties publiques du programme soit de la P2, du parking et des espaces publics. L'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP) et d'une contribution unique en faveur de l'Antre SA, société en charge du projet de la P1, sont traités en parallèle dans le Message n° 22.

2 Historique des projets de patinoires

2.1 Evolution du site de Saint-Léonard

Le site sportif de Saint-Léonard s'est développé sur la partie sud du Plateau d'Agy, en lieu et place d'un ancien vallon comblé et aplani. Il est situé à cheval sur les Communes de Granges-Paccot et de Fribourg. La première construction à s'être implantée sur le site en 1982 est la P1. Elle a pris place entre la route de Morat et l'ancienne allée du Cimetière aujourd'hui disparue.

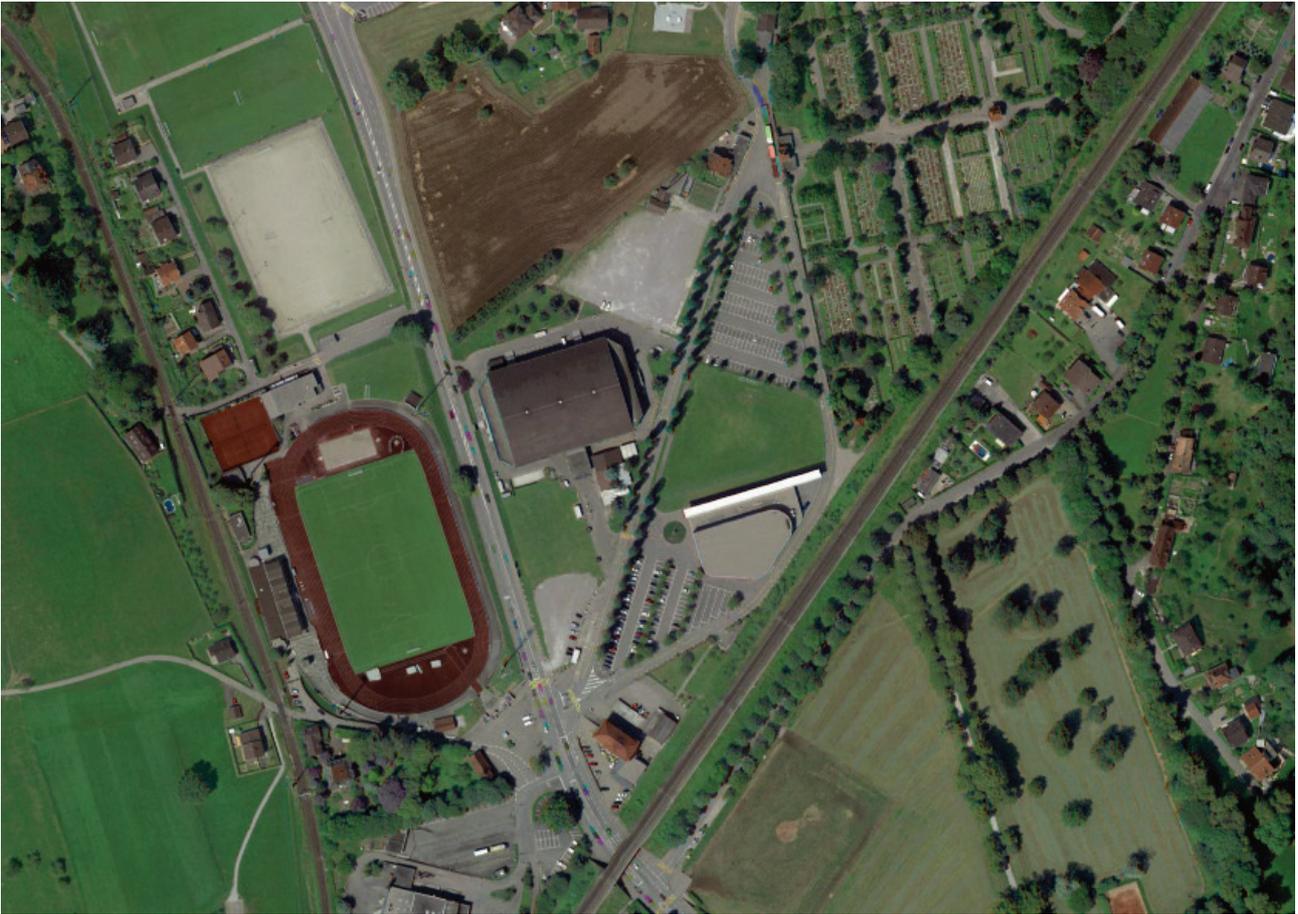


Figure 1 : le site Saint-Léonard en 2002 avec la P1 et la salle des fêtes

En 1990, un concours d'architecture remporté par l'architecte Claudine Lorenz traçait les grandes lignes du site sportif de Saint-Léonard, en proposant la construction de bâtiments de part et d'autre d'une agora, délimitée au nord et au sud par deux portiques et impliquant le déplacement de l'allée du Cimetière. La salle des fêtes et le premier élément du portique ont été inaugurés en 1998.

En 2006, l'adoption d'un Plan Spécial a inscrit le concept développé par le concours dans un document de planification, soit une agora bordée au nord et au sud par un portique, derrière lesquels viennent s'implanter de nouveaux bâtiments.

Par la suite, la halle omnisport (2008) et la P2 (2010) sont venues compléter les bâtiments initialement présents sur le site et ont ainsi fait de Saint-Léonard un véritable pôle sportif. Ces constructions ont impliqué le déplacement de l'allée du Cimetière au nord des patinoires. Le projet Poya avec la construction de la galerie souterraine d'accès au pont, ainsi que la réalisation de la halte ferroviaire sur la ligne Fribourg-Berne, sont eux aussi venus modifier passablement la configuration du site initial, en renforçant ses connexions avec le réseau routier et ferroviaire cantonal et national.

De nombreux projets de patinoires se sont succédé sur le site. Suite à l'abandon des précédents projets, une Task Force s'est constituée, afin de relancer les réflexions relatives à la création d'une nouvelle patinoire sur le site de Saint-Léonard. Dans le courant du printemps 2016, la Task Force HCFG a informé le Conseil d'Etat, les Conseils communaux de Granges-Paccot et de la Ville de Fribourg, ainsi que la Préfecture de son nouveau projet étudié par le bureau BFIK architectes à Fribourg. Suite à cette présentation, une décision conjointe a été prise par toutes les parties, afin de faciliter la réalisation de ce projet d'agrandissement, de rénovation et de mise aux normes.



Figure 2 : le site Saint-Léonard en 2016

2.2 Les projets du secteur de Saint-Léonard

En parallèle aux réflexions en cours pour les patinoires, le secteur de Saint-Léonard fait aujourd'hui l'objet de nombreux projets, qui illustrent la profonde mutation. Une partie des projets sont portés par des tiers, avec lesquels la Ville coordonne les opérations. Ils justifient la réflexion portée sur le réaménagement des espaces publics de l'entier du secteur, permettant ainsi la connexion et la mise en valeur des différents projets, afin de créer la nouvelle porte d'entrée de la ville.



Figure 3 : projets dans le secteur Saint-Léonard

1. Le PAD H2léO et la construction de la piscine

A la fin de l'année 2016, une étude de faisabilité a été effectuée par le bureau KPA Architectes SA à Fribourg sur la parcelle des anciens abattoirs, afin de vérifier la possibilité d'implanter une piscine et un programme tertiaire connexe sur ce site. Suite aux vérifications effectuées et aux conclusions positives de cette étude, l'abrogation du PAD actuel et la réalisation d'un nouveau PAD pour ce secteur ont été engagées. L'examen préalable est actuellement en cours.

Une mise en concurrence est par la suite prévue, afin de choisir les mandataires qui réaliseront le complexe. La Ville de Fribourg construira la partie publique du programme soit la piscine et il s'agira de rechercher un investisseur qui financera le reste du programme. L'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP) sera soumis au Conseil général.

2. La caserne de la Poya

Le site de la caserne de la Poya est propriété de l'Etat de Fribourg. La parcelle de près de 5 hectares est idéalement située au cœur de la nouvelle centralité. La cessation des activités militaires est envisagée à l'horizon 2022.

La libération de ce secteur permettra le développement d'un quartier sur ce site central et extrêmement bien desservi. Un nouveau morceau de ville verra ainsi le jour et modifiera passablement l'image du secteur.

3. Projets de la Commune de Granges-Paccot / MEP Plateau d'Agy

Du côté de la Commune de Granges-Paccot, de nombreux projets ont vu le jour ces dernières années entre le site de Saint-Léonard et l'autoroute. D'autres sont également prévus à plus ou moins long terme le long de la route de Morat. Une densification sensible du secteur est donc envisagée ces prochaines années.

La révision du Plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Granges-Paccot prévoit le développement du secteur par Plans d'aménagement de détail (PAD).

4. Torry-Est

Un PAD prévoit le développement d'un quartier sur la colline du Torry. Le projet est pour l'instant suspendu.

5. Parc de la Poya

Un plan de gestion des boisés du parc de la Poya est établi et se déploie progressivement.

3 PAD du secteur Saint-Léonard

Le secteur Saint-Léonard est régi par un PAD depuis 2006. Ce plan a permis la réalisation des infrastructures existantes à ce jour mais n'autorise toutefois pas d'envisager des modifications notables sur le site.

3.1 PAD 2006

Le PAD de 2006 a fixé les grands principes pour le développement du secteur de Saint-Léonard, soit la définition de quatre aires à bâtir pour des constructions d'intérêt général, d'une aire permettant la construction de deux portiques se faisant face et délimitant une aire de rencontre. Il délimite également une aire destinée à des activités sportives de plein air, sur laquelle se sont installés les terrains synthétiques de football, initialement situés de l'autre côté de la route de Morat et remplacés par un centre commercial.

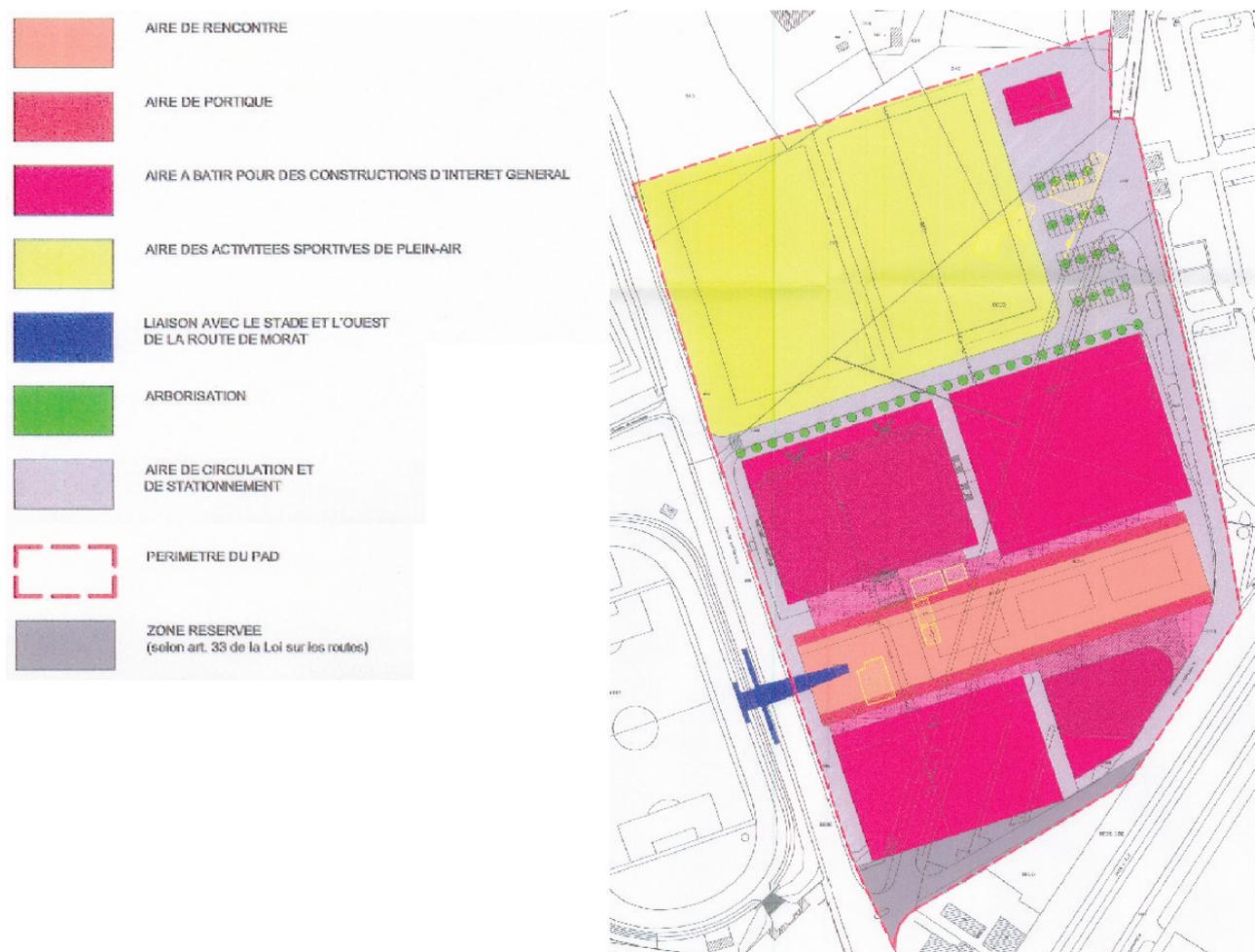


Figure 4 : PAD de 2006

3.2 Modifications du PAD

Le plan de 2006 ne permettant ni l'agrandissement de la P1, ni la construction du parking de 300 places prévu dans le nouveau projet, une modification du PAD de 2006 a dû être engagée. L'examen préalable a été sollicité conjointement par les Communes de Granges-Paccot et de Fribourg le 7 novembre 2016. Un retour est parvenu aux deux Communes le 10 février 2017. Des modifications ont dû être apportées suite aux remarques émises par les différents Services. La mise à l'enquête publique s'est déroulée du 17 juin au 16 juillet 2017, puis la sollicitation de l'examen final a eu lieu en septembre 2017. Une approbation du PAD par la DAEC devrait donc intervenir début 2018.

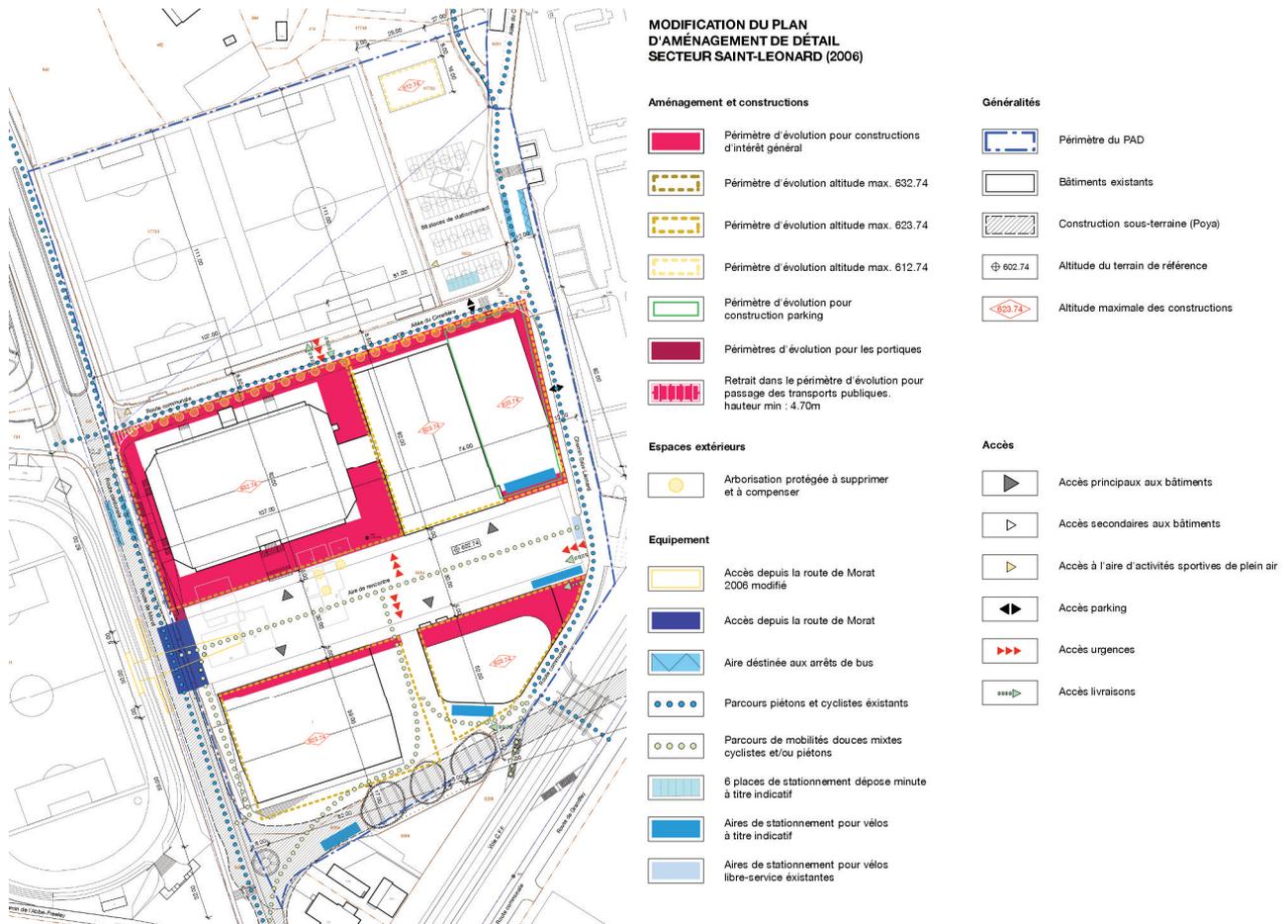


Figure 5 : modifications du PAD : extension des périmètres d'évolution pour la P1, la P2 et le parking. Plan

Afin de permettre la réalisation du projet de la P1, les agrandissements de la P2 et la construction du parking, les éléments suivants ont été modifiés :

3.2.1 Périmètre du PAD

Le périmètre du Plan Spécial n'a pas été modifié. Une légère adaptation sera entreprise lors de la révision du PAL de la Ville de Fribourg, afin de faire correspondre la limite du nouveau PAD aux limites de parcelles qui, suite à la réalisation du projet Poya, sont en cours de modification dans le secteur (adaptation du parcellaire au nouveau tracé de la route de Morat, création d'une parcelle pour les aérations de la galerie d'accès au pont, etc.).

3.2.2 Bâtiments démolis

Les constructions sous forme de conteneurs actuellement situées sur l'agora disparaîtront, ce qui permettra de dégager l'espace et d'envisager l'intégralité des accès aux bâtiments du secteur par cet espace central. Les programmes des différents locaux provisoires seront intégrés dans la nouvelle P1.

3.2.3 Périmètres d'évolution

Afin de permettre l'implantation de la P1, de la P2 et du parking, les périmètres d'évolution des constructions ont été modifiés. Pour la P1, la P2 et le parking, ils ont été étendus au nord sur l'allée du Cimetière. Au sud, ils viennent s'appuyer sur le portique de l'agora. Le périmètre d'évolution de la P1 est étendu à l'est, afin de rejoindre le périmètre d'évolution de la P2. A l'ouest, il s'aligne sur le périmètre du PAD, jusqu'au trottoir de la route de Morat.

En coupe, la hauteur maximale autorisée pour tous les périmètres était de 21 mètres. Cette hauteur a été conservée pour le périmètre d'évolution de la P2 mais a été portée à 30 mètres pour le périmètre d'évolution de la P1.

Aménagement et constructions

 Nouveau périmètre d'évolution pour constructions d'intérêt général

 Aire d'implantation hauteur maximale 30m

 Aire d'implantation hauteur maximale 21m

 Aire d'implantation parking hauteur maximale 21m

Généralités

 Périmètre du PAD

 Altitude du terrain de référence

 Altitude maximale des constructions

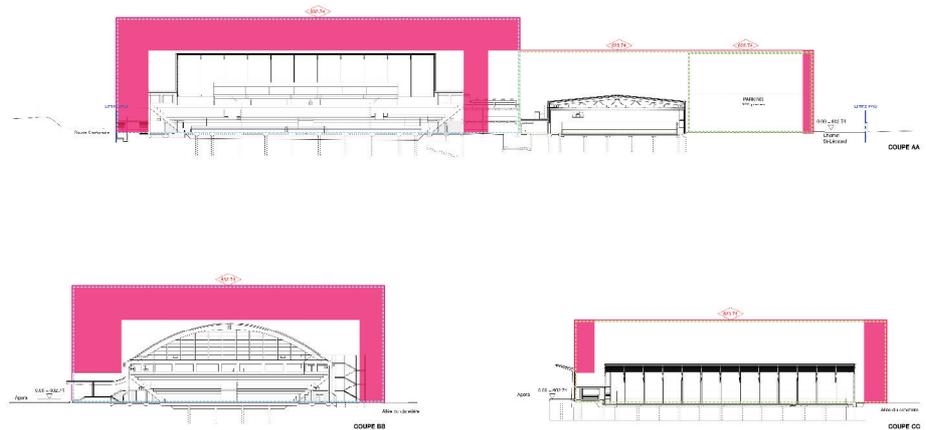


Figure 6 : modifications du PAD : extension des périmètres d'évolution pour la P1, la P2 et le parking. Coupes

3.2.4 Accès aux bâtiments

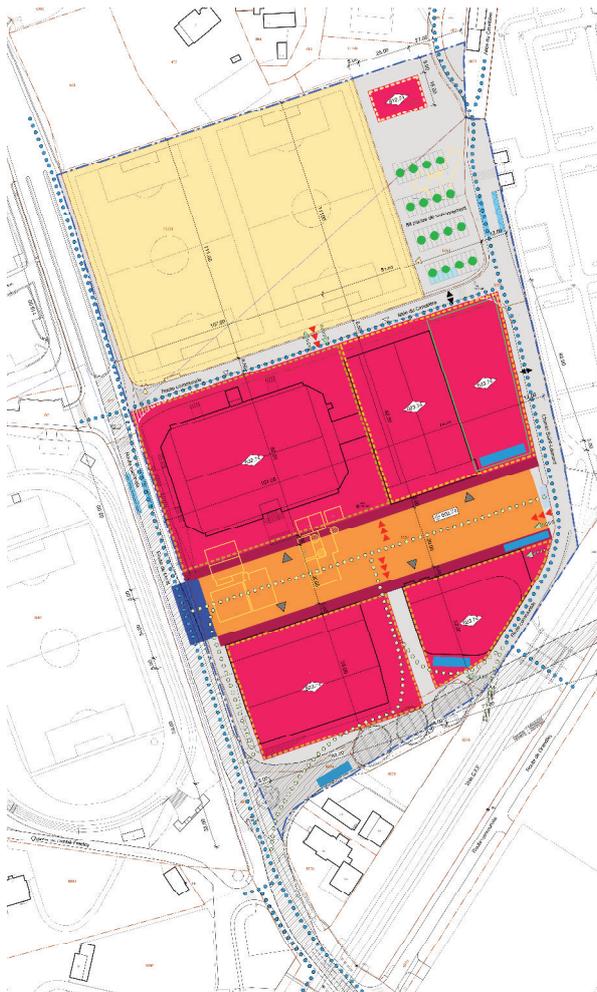
Les nouveaux accès à la patinoire se feront uniquement depuis l'agora. Seule l'entrée des visiteurs des équipes adverses se trouvera à l'allée du Cimetière, afin de permettre le transfert direct des visiteurs depuis les cars à l'intérieur du nouveau bâtiment.

3.2.5 Arborisation

L'extension du périmètre d'évolution des constructions vers le nord a impliqué la suppression de l'allée d'arbres prévue dans le Plan Spécial actuel. Cette allée d'arbres n'avait toutefois jamais été réalisée. Les trois arbres qui subsistent encore sur l'agora seront quant à eux abattus. En effet, l'agora doit permettre l'accueil de nombreuses manifestations. La compensation de ces arbres n'est malheureusement pas réalisable sur le site, la plus grande partie des surfaces étant construite, l'espace restant étant dévolu aux terrains synthétiques ou construit en souterrain (trémie Poya). Les arbres seront compensés sur le site de Saint-Léonard au sens large. Une végétalisation des toitures doit être envisagée pour les nouveaux bâtiments.

3.2.6 Liaisons avec le stade de Saint-Léonard

L'accès à l'agora depuis la route de Morat se révèle aujourd'hui compliqué, la construction de la trémie Poya ayant coupé le lien entre les deux espaces. L'indication qui préconise la réalisation d'une passerelle dans le Plan Spécial actuel a été supprimée au profit d'un périmètre de liaison. Le développement du projet d'espace public permettra d'étudier la future liaison.



PLAN D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL ACTUALISÉ

Aménagement et constructions

-  Périètre d'évolution pour constructions d'intérêt général
-  Périètre d'évolution altitude max. 632.74
-  Périètre d'évolution altitude max. 623.74
-  Périètre d'évolution altitude max. 612.74
-  Périètre d'évolution pour construction parking
-  Périètres d'évolution pour les portiques
-  Retrait dans le périmètre d'évolution pour passage des transports publics, hauteur min : 4.70m

Généralités

-  Périètre du PAD
-  Limites parcellaires fixes
-  Limites communales
-  Bâtiments existants
-  Bâtiments existants à démolir
-  Construction sous-terraine (Poya)
-  Altitude du terrain de référence
-  Altitude maximale des constructions

Espaces extérieurs

-  Aire de rencontre (construction en sous-sol)
-  Aire réservée aux activités sportives de plein air
-  Arborisation de compensation à titre indicatif
-  Arborisation protégée à supprimer et à compenser

Accès

-  Accès principaux aux bâtiments
-  Accès secondaires aux bâtiments
-  Accès à l'aire d'activités sportives de plein air
-  Accès parking
-  Accès urgences
-  Accès livraisons

Equipement

-  Aire de transport et de mobilité
-  6 places de stationnement dépose minute à titre indicatif
-  Aires de stationnement pour vélos à titre indicatif
-  Aires de stationnement pour vélos libre-service existantes

-  Accès depuis la route de Morat
-  Aire destinée aux arrêts de bus
-  Parcours piétons et cyclistes existants
-  Parcours de mobilités douces mixtes cyclistes et/ou piétons

Figure 7 : plan du PAD 2017

3.3 Mobilité

La modification du PAD prévoit la construction d'un nouveau parking silo de 300 places qui nécessite la suppression des 100 places situées à l'est de la P2 (+ 200 places) dans le périmètre du PAD. La construction de ce parking implique une modification du schéma d'accessibilité au site. Le nombre de places de stationnement n'a pas été fixé au hasard. Il répond aux planifications pour l'entier du secteur de Saint-Léonard à divers horizons.

Le fonctionnement du site évoluant passablement entre son usage quotidien et celui qui prévaut lors des manifestations s'y déroulant, un concept d'accessibilité quotidien et un concept d'accessibilité manifestation ont été développés.

Il a également été nécessaire de définir un état « actuel » de la situation puis un état « horizon 2021 », une fois la nouvelle patinoire réalisée et finalement un état « horizon 2030 », date à laquelle le plateau d'Agy aura vu se construire d'autres bâtiments et qu'un parking P+R aura été réalisé aux Portes-de-Fribourg.

3.3.1 Accessibilité

3.3.1.1 Situation actuelle

a) Accessibilité au quotidien

Aujourd'hui, l'accessibilité au site de Saint-Léonard n'est pas optimale. Malgré la bonne desserte en transports publics (ligne de bus 1 et gare Fribourg / Freiburg Poya), l'aménagement majoritairement routier du site et la dispersion des parkings en surface induit une carence dans l'aménagement de l'espace public, ce qui a pour effet de générer des discontinuités des parcours piétons et mobilité douce et de multiplier les

obstacles. L'utilisation du site n'est donc optimale pour personne. Les nombreux parkings disséminés sur le site ne permettent pas à l'automobiliste de s'orienter dans sa recherche d'une place de stationnement et péjorent la mobilité douce. La construction d'un unique parking silo permettra de remédier à cela, en concentrant les flux des véhicules en un seul point et en libérant le sol du stationnement automobile, dans un but de réaménagement de l'ensemble du secteur.

b) Accessibilité actuelle lors d'importantes manifestations et de matchs de hockey

Un dispositif relativement complexe est mis en place dès 17h sur le site lors des manifestations soit 2h45 avant le match. Il implique la modification des accès pour les transports publics, les piétons et les automobilistes, et mobilise de nombreuses personnes qui doivent rediriger les utilisateurs sur le site.

L'itinéraire des bus est modifié pour emprunter la route de Grandfey, le chemin Saint-Léonard et la route du Château, perturbant passablement l'horaire de la ligne. Un arrêt provisoire doit être créé lors de chaque manifestation.

La route de Morat sert de zone de déchargement pour les cars des supporters de l'équipe visiteuse. Elle est donc entièrement fermée au trafic afin de permettre le transfert des visiteurs dans la patinoire.

Les visiteurs en provenance des parkings situés sur la Commune de Granges-Paccot empruntent majoritairement les étroits trottoirs le long de la route de Morat, créant ainsi un conflit avec les véhicules qui tentent d'emprunter la trémie Poya.

L'accès aux parkings situés à l'arrière du site (patinoire, Grandfey, ateliers horticoles, salle des fêtes, halle omnisport et Cimetière) s'effectue par la route de Grandfey et le chemin Saint-Léonard, uniquement depuis la ville de Fribourg, moyennant l'utilisation du passage sous-voies. L'évacuation de ces parkings se fait par la route du Château en fin de match.

3.3.1.2 Situation future

a) Concept d'accessibilité quotidien

Le concept d'accessibilité quotidien se compose de différents éléments. Le réaménagement de l'agora et sa connexion directe avec la route de Morat permettra de rendre cet espace perméable, d'en faire le véritable centre du complexe et d'aménager l'entier des accès aux bâtiments depuis cet espace. La desserte de l'agora par la ligne de bus n° 1 avec le déplacement de l'arrêt « stade-patinoire » sur la route de Morat, ainsi qu'une meilleure connexion de l'agora à la halte Fribourg / Freiburg Poya par le réaménagement des espaces publics faciliteront l'utilisation des transports publics.

La création d'un accès unique au nouveau parking et à celui des terrains de football, par le réaménagement de l'allée du Cimetière, évitera la dispersion du trafic individuel motorisé sur l'entier du site et permettra l'utilisation du chemin Saint-Léonard et de la route du Château pour une desserte de mobilité douce.

b) Concept d'accessibilité pour les manifestations

Une première ébauche du concept d'accessibilité a été effectuée dans le cadre des études en lien avec la modification du PAD. Toutefois, ces questions devront faire l'objet d'une mise au point lors de la mise en exploitation du nouveau bâtiment de la P1. Les séances de travail en vue de la définition de ce concept ont déjà débuté. Une gestion évolutive est envisagée.

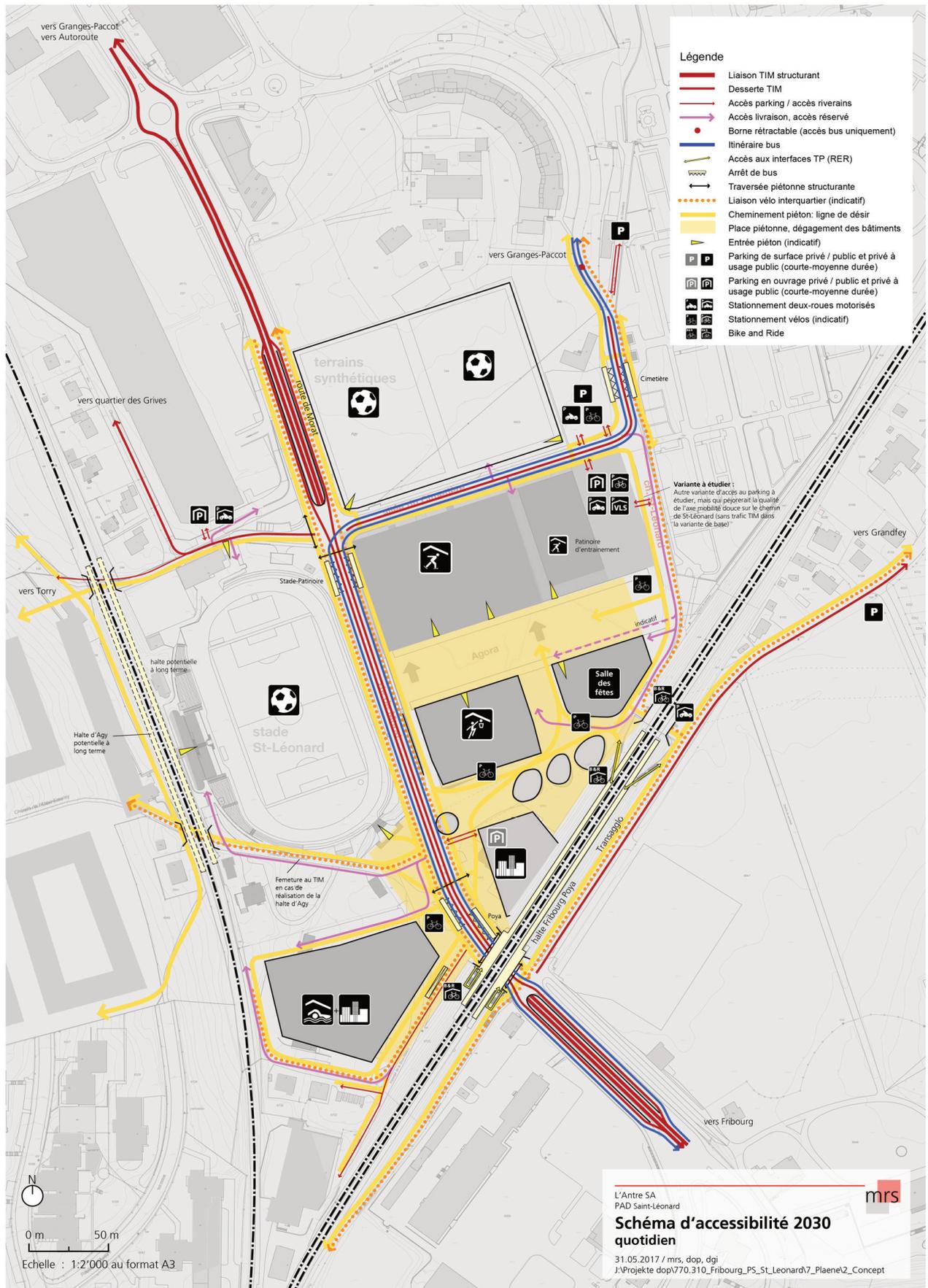


Figure 8 : accessibilité 2030

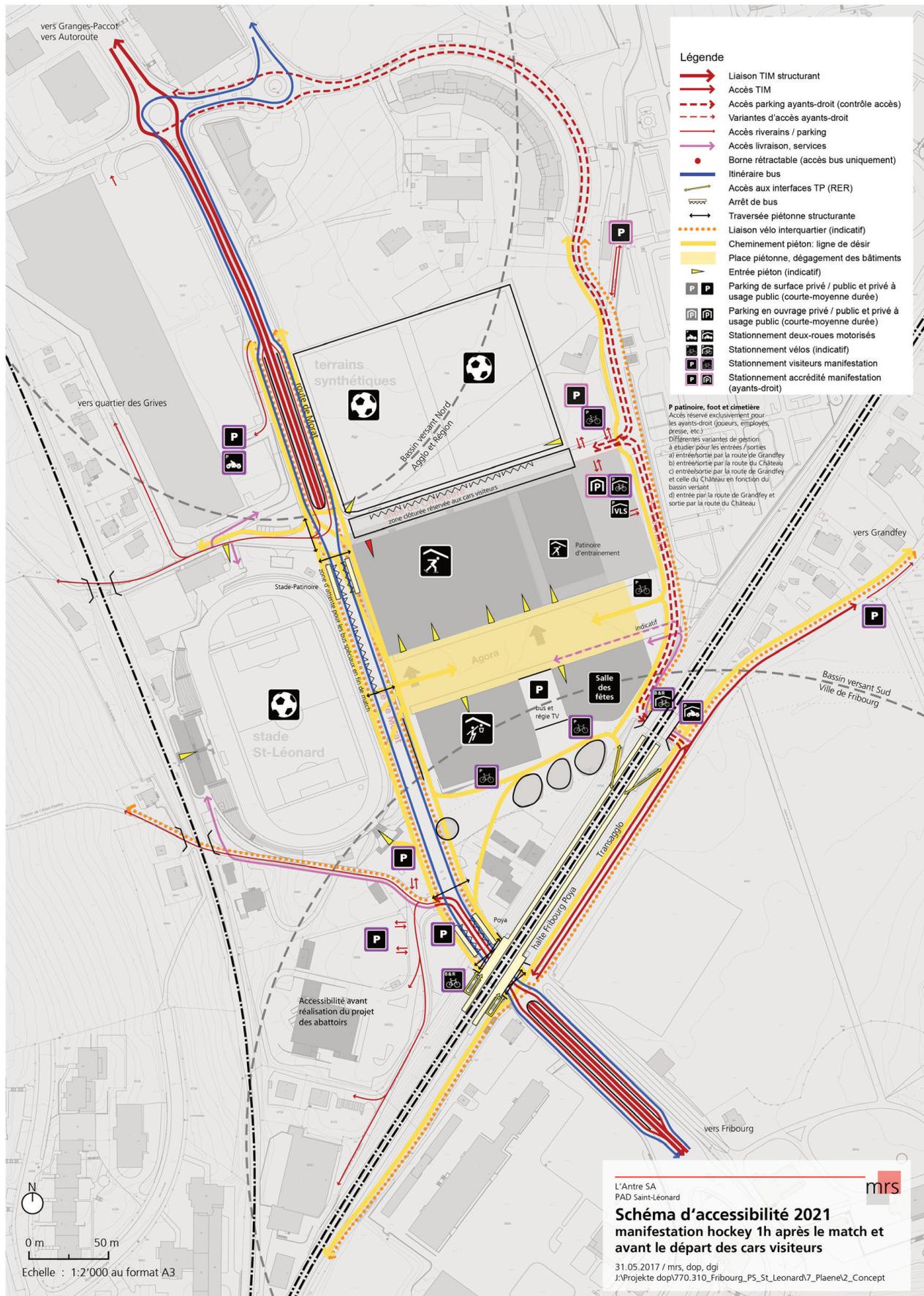


Figure 9 : accessibilité lors de manifestations

b) Concept de stationnement quotidien (hors manifestations)

L'agrandissement de la P1 et l'augmentation de sa capacité d'accueil de 6'700 à 8'500 visiteurs implique une augmentation des besoins en stationnement lors des manifestations, qui sera absorbée par la création de 200 places de stationnement supplémentaires, un parking silo de 300 places remplaçant l'actuel parking en plein air de 100 places à l'est du site. L'accès à ce nouveau parking est prévu par l'allée du Cimetière.

A l'horizon 2021, le parking de 300 places sera affecté à la fois à du stationnement P+R, à du stationnement visiteurs-clients et à du stationnement relatif aux besoins des usagers du site du PAD Saint-Léonard. Les parkings excédentaires en surface (200 unités) seront fermés au quotidien mais serviront de réserve lors des manifestations. Ainsi, hors des manifestations, 200 des 324 places de parc extérieures (voir plan ci-dessous) seront rendues inaccessibles. En conséquence, l'offre en stationnement 2021 sera identique à l'offre actuelle, ce qui permettra de respecter les exigences des Services cantonaux plafonnant l'offre à 430 unités.

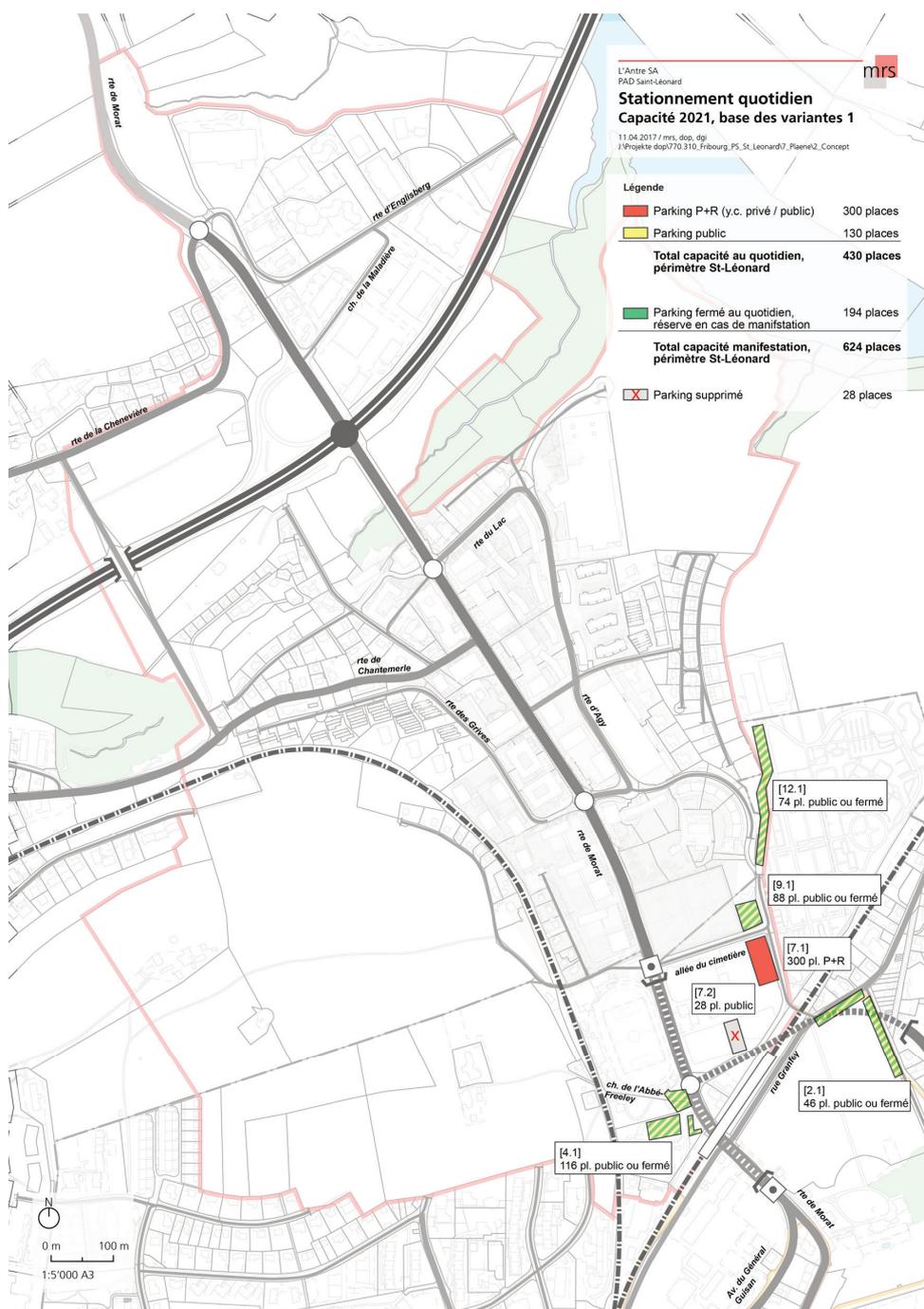


Figure 11 : stationnement quotidien, horizon 2021

A l'horizon 2030, le stationnement P+R sera déplacé de Saint-Léonard vers les Portes-de-Fribourg. Ainsi, le parking en silo de 300 places ne sera affecté qu'aux besoins en stationnement des visiteurs-clients et usagers du site (habitants et emplois des PAD Saint-Léonard et H2léO).

Les places de parc des Abattoirs (116 unités) seront supprimées pour laisser place à la construction du PAD H2léO.

Le solde des places extérieures (208) sera rendu inaccessible hors manifestation.

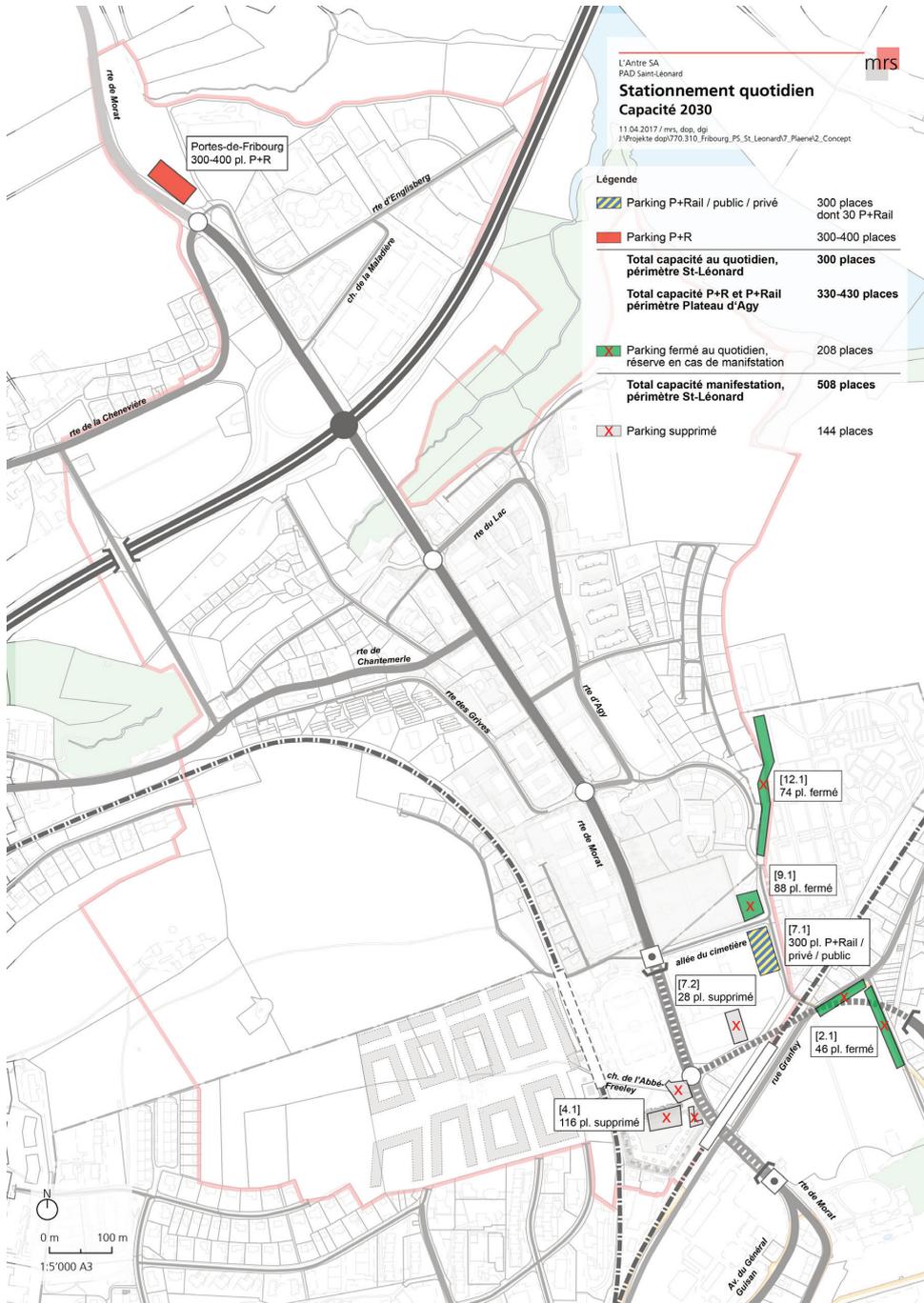


Figure 12 : offre en stationnement quotidien en 2021 et 2030

Places de stationnement pour cycles

La norme SN 640 065, valable dès le 1^{er} août 2011, est applicable pour le dimensionnement de l'ensemble du stationnement des deux-roues non motorisés.

4 Le projet de la P1

Afin de développer le programme communal pour la P2, le parking et les espaces publics, une étroite coordination avec le bureau BFIK, architectes du projet de la P1 pour le compte de l'Antre SA, a été nécessaire.

De nombreux locaux actuellement utilisés par la Ville de Fribourg pour ses écoles ainsi que par la population se trouvent actuellement dans ce bâtiment de la P1. Il a fallu leur trouver une place au sein du nouveau projet. La Ville de Fribourg conserve donc une entrée ainsi que des vestiaires publics dans le périmètre de la patinoire 1, du même ordre que ceux dont elle dispose aujourd'hui.

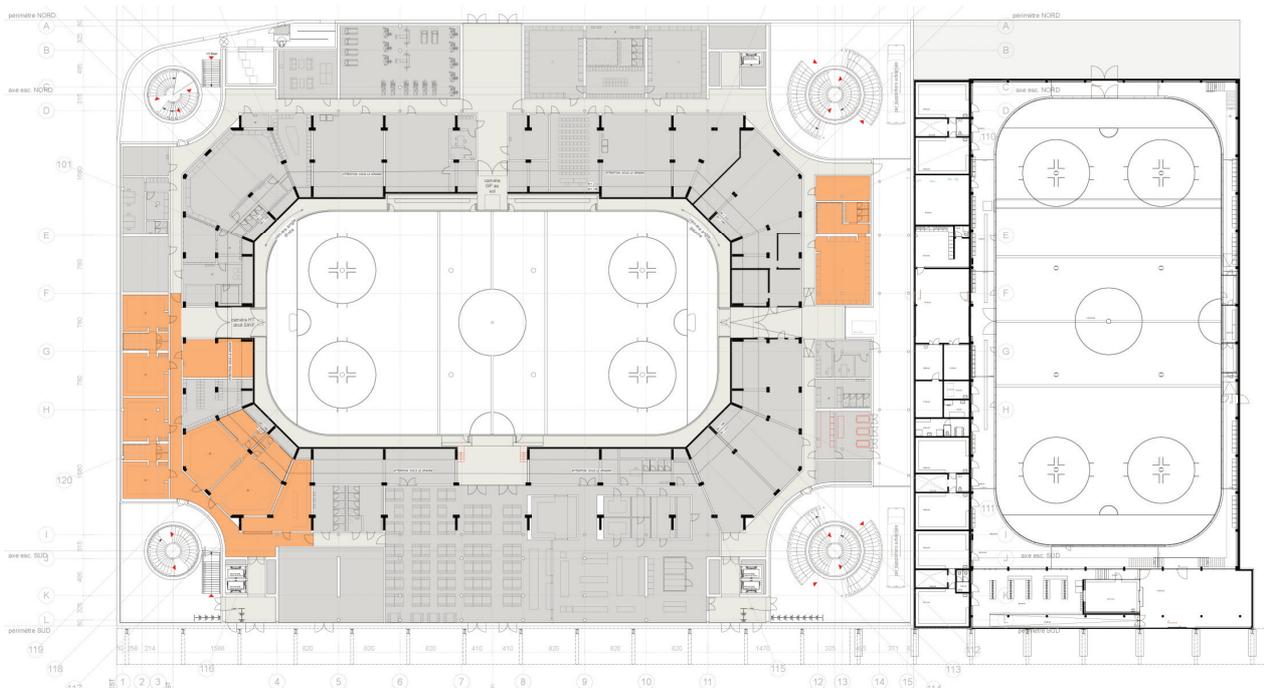


Figure 13 : locaux de la Ville de Fribourg (en orange) dans le périmètre de la patinoire 1

Le concept retenu par les architectes pour le projet de la P1 ne prévoit pas la démolition complète du bâtiment existant, mais :

- le maintien de la structure en béton des gradins actuels;
- la création de nouveaux gradins en partie supérieure, afin de permettre l'accueil total de 8'500 spectateurs contre 6'700 actuellement;
- le rapatriement de tous les éléments construits actuellement situés sur l'agora à l'intérieur du volume de la P1.

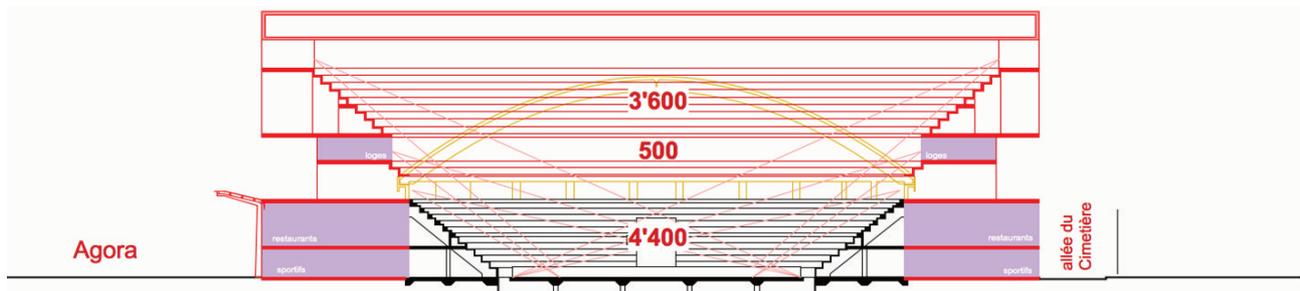


Figure 14 : coupe sur la nouvelle patinoire

Ce concept permet d'obtenir un bâtiment cohérent et d'une volumétrie simple susceptible d'accueillir l'entier du programme. L'importance de ce dernier impose un agrandissement dans toutes les directions ainsi qu'en hauteur. Le PAD actuel ne permettant pas un agrandissement d'une telle importance, il a été nécessaire de le réviser (cf. voir point 3.2).

5 Le projet de la P2

5.1.1 Agrandissement de la P2

La rénovation de la P1 implique le déplacement et la réorganisation de certains locaux, actuellement utilisés par la Ville de Fribourg qu'il s'agira de relocaliser. La mutualisation de certains équipements entre les deux pistes de glace doit aussi être étudiée dans le cadre du projet P1. De plus, la création de nouveaux vestiaires, l'implantation du Service des sports et d'une Fédération sportive de niveau national sur le site de Saint-Léonard sont aujourd'hui retenus. L'agrandissement des locaux en lien avec la P2 doit donc être envisagé. Il pourra se faire au nord de la patinoire actuelle, ainsi que sur le second niveau de cette dernière qui n'est pas encore construit.

Locaux à prévoir au rez de la P2	SN m2
4 vestiaires selon normes Macolin (45m2)	270
2 blocs sanitaires liés aux vestiaires	60
Ecoles : local enseignant	
Ecoles : local rangements	
Patinage artistique : vestiaire + sanitaires + douches	75
Patinage artistique : vestiaire professeurs	20
Patinage artistique : stock	20
Patinage artistique : cuisine	20
TOTAL REZ-DE-CHAUSSÉE	465

Les locaux administratifs pour le Service des sports sont prévus au premier niveau de la P2, du côté de l'agora. L'implantation du Service sur le site de Saint-Léonard permettra à l'administration d'être au plus proche de ses outils de travail. Cette localisation permettra également de libérer des locaux dans le bâtiment de la rue Joseph-Piller 7.

Locaux du Service des sports	SN m2
Bureau secrétariat (3personnes)	30
Bureau d'exploitation	25
Bureau chef du Service des Sports	25
Salle de réunion (20 personnes) liée au bureau	50
Local de pause + cuisine	30
TOTAL SERVICE DES SPORTS	160

Les locaux administratifs pour une Fédération sportive de niveau national sont prévus au premier niveau de la P2, du côté de l'allée du Cimetière. Un loyer au prix du marché sera perçu pour ces locaux.

Locaux pour une Fédération sportive de niveau national	SN m2
Réception et salle d'attente	75
Bureau pour postes volants	25
Salle de réunion (20 personnes)	40
5 bureaux pour 2 personnes	125
Economat + stockage	25
wc séparés	10
Espace cuisine	
TOTAL FÉDÉRATION SPORTIVE DE NIVEAU NATIONAL	300

5.1.2 Construction d'un parking de 300 places

La nouvelle patinoire, prévue pour 8'500 spectateurs, implique la création d'un nouveau parking proposé en silo. Ce nouvel équipement permettra de répondre aux besoins de stationnement sur le site en cas de manifestation. Son implantation est prévue dans la continuité des bâtiments P1 et P2, à l'est du site. Ce parking à étages prendra place sur l'actuel parking en plein air de 100 places. L'augmentation du nombre de places de stationnement est donc de 200 unités, pour un total de 300 places.

Une fois le P+R aux Portes-de-Fribourg réalisé, ce parking servira à répondre aux besoins du PAD Saint-Léonard et au PAD H2LÉO (piscine).

5.1.3 Réaménagement des espaces publics

Afin de pallier les manques de qualité actuelle des espaces extérieurs, une réflexion sur le réaménagement des espaces publics de l'entier du site de Saint-Léonard doit être engagée. Elle permettra d'établir le projet et une réalisation avec une vision globale pour les aménagements extérieurs. Le caractère de l'agora et son articulation avec la route de Morat doivent être améliorés et les connexions du site à la halte Fribourg / Freiburg Poya retravaillées.

6 Mise en concurrence

6.1 Procédure

La procédure qui a été retenue est une mise en concurrence, procédure sélective en deux temps, dont le premier est l'appel à candidatures et le deuxième est l'appel d'offres.

Entre mai et août 2017 s'est déroulée la mise en concurrence qui a permis de retenir les bureaux d'architecte et d'ingénieur qui étudieront et réaliseront l'agrandissement de la P2, la construction du parking et le réaménagement des espaces publics.

6.2 Périmètre et programme de la mise en concurrence

Le périmètre de la mise en concurrence est illustré par le plan ci-dessous :



Figure 15 : périmètre de la mise en concurrence

Il comprend les périmètres de projet suivants : agrandissement de la P2, construction du parking et réaménagement des espaces publics.

Le secteur hachuré correspond à la surface nécessaire pour l'agrandissement et la rénovation de la P1 moyennant l'octroi du DDP sollicité dans le Message n° 22. Le maître d'ouvrage pour ce projet sera l'Antre SA. Le secteur rouge correspond à l'aire d'extension de la P2 permettant l'ajout de locaux complémentaires à cette dernière. Le maître de l'ouvrage pour ce projet est la Ville de Fribourg. Le secteur orange correspond à l'aire réservée pour la construction du nouveau parking de 300 places. Le maître d'ouvrage pour ce projet est la Ville de Fribourg. Le secteur vert correspond aux surfaces devant faire l'objet d'une réflexion en vue de leur réaménagement. Le maître d'ouvrage pour ce projet est la Ville de Fribourg.

6.3 Déroulement de la mise en concurrence

Afin de sélectionner les bureaux d'architectes et d'ingénieurs civils qui travailleront sur le projet, une mise en concurrence en deux temps a été lancée pour les secteurs relatifs à l'agrandissement de la P2 et à la construction du parking et au réaménagement des espaces publics.

Une telle procédure répond à la loi sur les marchés publics et à la complexité de la situation.

Le premier temps de la procédure a servi à sélectionner 4 équipes sur la base des critères suivants :

- | | |
|--|-----|
| - une lettre de motivation et perception du projet | 25% |
| - l'organisation du candidat | 30% |
| - les références du candidat | 45% |

Le deuxième temps de la procédure a permis de noter les équipes retenues sur les critères de :

- | | |
|--|-----|
| - la compréhension de la problématique | 40% |
| - l'offre d'honoraires | 60% |

Les architectes et ingénieurs civils ont travaillé sur la base d'un programme des besoins défini par le Service des sports en y intégrant les contraintes relatives aux bâtiments préexistants et à créer.

Leurs réflexions ont aussi porté sur les éléments relatifs au réaménagement de l'allée du Cimetière et du chemin Saint-Léonard, au traitement de l'agora et à son lien à la route de Morat, aux accès depuis la gare de Fribourg / Freiburg Poya ainsi qu'au traitement de l'espace public entre les voies de chemin de fer et l'agora.

6.4 Offre retenue et adjudication du Conseil communal

Au terme de l'appel d'offres, l'équipe suivante a été désignée :

- DZ architectes à Genève / Philippe Bruchez Architecture SA à Verbier
- BG ingénieurs conseils SA à Lausanne / Sbing SA à Carouge

7 Conduite du projet

Le cahier des charges du mandataire étant déterminé, il importe que ce dernier puisse se référer au Maître d'ouvrage afin d'obtenir les informations, préavis et validations nécessaires au développement du projet. Pour ce faire, deux organes conduisent le projet : la Commission technique (COTECH) et le Comité de pilotage (COPIL) désignés par le Conseil communal.

Un COPIL commun avec le projet de la P1 sera mis en place afin de coordonner les deux projets.

8 Estimation sommaire des coûts de l'ouvrage

L'estimation sommaire des coûts du projet est établie à $\pm 40\%$. Aucun projet n'a pour l'heure été établi. L'avant-projet permettra de préciser le coût de l'ouvrage.

Il comprend :

- les bâtiments (P2 et parking) y.c. les travaux préliminaires (CFC1)
- les aménagements extérieurs
- les infrastructures alentours (collecteurs et rétention)
- les frais secondaires
- les honoraires
- les salaires de l'administration communale imputés à ce projet
- la procédure de choix du mandataire (mise en concurrence, préparation, etc.)
- la modification du PAD

Etudes et réalisation	Coût ouvrage TTC +/- 40%	
Patinoire 2	7'261'000.00	Chiffrage par regtech, mandataire P1
Parking	9'176'000.00	Chiffrage par regtech, mandataire P1
Espaces publics	6'198'000.00	Chiffrage par Ville de Fribourg
Assainissement	500'000.00	Déplacement conduite EU + rétention pour le site entier
Salaires (2016 à 2021)	325'000.00	
PAD	120'000.00	
TOTAL	23'580'000.00	

9 Financement du projet

9.1 Subventions de l'Agglomération

Le Projet d'Agglomération est en premier lieu l'instrument de planification destiné à améliorer le système des transports des agglomérations et à coordonner l'urbanisation et les transports en intégrant l'aspect environnement. En collaboration avec les communes, l'Agglomération de Fribourg est en charge de l'élaboration du Plan directeur régional, contenant des stratégies et des mesures qui déterminent à quoi devrait ressembler le futur développement de l'Agglomération. Le Plan directeur de l'Agglomération fait office de Projet d'Agglomération pour la Confédération. Il lie les autorités et s'impose aux communes.

Conformément à la loi sur le fonds d'infrastructure, la Confédération participe au financement des mesures issues des projets d'agglomération qui améliorent les infrastructures de transport.

Les financements de l'Agglomération relatifs aux projets du PA3 ne seront garantis qu'à la décision des Chambres fédérales, lors de la libération des montants du fonds d'infrastructure, soit à l'automne 2019.

Le tableau ci-dessous indique les sources de financement potentielles pour les Projets d'agglomération (PA) par :

- le fonds d'infrastructures fédéral : part estimée à 40% du montant du PA3 si les subventions sont acceptées;
- l'Agglo : part de 10% si les subventions fédérales sont acceptées.

La Ville de Fribourg finance le solde restant.

Objet	Coût Agglo indexé TTC 2015	Fonds d'infrastructure 40%	Agglo 10 %	Total	Solde Ville de Fribourg
Réaménagement de la place des sports	7'140'000.00	2'856'000.00	714'000.00	3'570'000.00	3'570'000.00

* Pour le PA3, la contribution du fonds d'infrastructure et de l'Agglomération ne sera assurée qu'une fois la décision des Chambres fédérales formalisée par la libération des montants à l'automne 2019

9.2 Crédits votés / annoncés

Le budget 2017 annonçait un crédit d'étude pour un montant de CHF 2'950'000.-- en catégorie III, selon la répartition indiquée ci-dessous :

Rubriques		Budget 2017
620.501.57	Réaménagement de la place des sports Agglo 3M.09.02 (A PA3)	800'000.00
620.501.58	Patinoire Saint-Léonard : Parking et P2 et espaces publics attenants, études	2'150'000.00
	Total	2'950'000.00

10 Crédit d'étude

10.1 Prestations du crédit d'étude

Le crédit d'étude est composé des prestations relatives à l'avant-projet, au projet de l'ouvrage, à la procédure de demande d'autorisation, aux appels d'offres, à la comparaison des offres, ainsi qu'aux propositions d'adjudications. Il correspond à 50,5% des parts de prestations de l'architecte et à 42% des parts de prestations de l'ingénieur civil et des ingénieurs spécialisés CVSE. Le crédit d'ouvrage à venir sera composé, quant à lui des travaux proprement dits et prestations des architectes et ingénieurs relatives au projet d'exécution, d'exécution de l'ouvrage et de mise en service et achèvement. A cela, les imputations salariales doivent être ajoutées.

3	Étude de projet	4.31 Avant-projet	Recherche de partis et estimation sommaire des coûts de construction	3%		
			Avant-projet et estimation des coûts	6%	9%	
		4.32	Projet de l'ouvrage	Projet de l'ouvrage	13%	
				Études de détail	4%	
Devis				4%	21%	
	4.33 Procédure de demande d'autorisation	Procédure de demande d'autorisation	2.5%	2.5%		
4	Appel d'offres	4.41 Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication	Plans d'appel d'offres	10%		
			Appel d'offres et adjudication	8%	18%	
					50.5%	
5	Réalisation	4.51	Projet d'exécution	Plans d'exécution	15%	
				Contrats d'entreprises	1%	16%
		4.52	Exécution de l'ouvrage	Direction architecturale	6%	
				Direction des travaux et contrôle des coûts	23%	29%
				Mise en service, achèvement	1%	
					Documentation de l'ouvrage	1%
			Direction des travaux de garantie	1.5%		
			Décompte final	1%	4.5%	
					49.5%	

Figure 16 : prestations de l'architecte selon SIA 102

3	Étude de projet	4.2.31 Avant-projet		8%
		4.2.32 Projet de l'ouvrage		22%
		4.2.33 Procédure de demande d'autorisation		2%
4	Appel d'offres	4.2.41 Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication		10%
				42%
5	Réalisation	4.2.51	Projet d'exécution	18%
			Supplément pour les structures porteuses	30%
		4.2.52	Exécution de l'ouvrage	
			Direction des travaux:	
			Direction générale des travaux	0%
			Direction technique des travaux	0%
		Contrôle de l'exécution	7%	
	4.2.53	Mise en service, achèvement	Mise en service	3%
				58%

Figure 17 : prestations de l'ingénieur civil selon SIA 103

10.2 Détail du montant du crédit d'étude

Honoraires		100% des honoraires TTC	Crédit d'étude %	Total
Honoraires totaux		4'390'625.00	~ 50%	2'195'312.50
Frais secondaires				
Autorisations + taxes				500'000.00
Salaires 2016 - 2019				205'600.00
PAD				120'000.00
Total				3'020'912.50

11 Calendrier et étapes suivantes de financement

Le planning intentionnel des études et de la réalisation du projet P2, parking et espaces publics :

- **Message pour le crédit d'étude** **30 octobre 2017**
- Début des études **1^{er} décembre 2017**
- Avant-projet et projet **Printemps 2018**
- Procédure de mise à l'enquête **Mai 2018**
- **Message pour le crédit d'ouvrage des travaux préparatoires** **Septembre 2018**
- Appels d'offres et devis général **Été 2018**
- **Message pour le crédit d'ouvrage** **Février 2019**
- Début des travaux **Mars 2019**
- Mise en service **2021**

Echéancier prévisionnel, sous réserve des décisions politiques à prendre par les autorités compétentes et aux procédures légales et réglementaires soumises à recours.

12 Conclusion

Le Conseil communal vous propose d'accepter l'entrée en matière et l'autorisation d'engager le montant de **CHF 3'021'000.- TTC** destiné aux études pour l'agrandissement de la P2, la construction du parking et le réaménagement des espaces publics du secteur de Saint-Léonard.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert



La Secrétaire de Ville :



Catherine Agustoni

Studienkredit für die Vergrößerung der Eisbahn 2, den Bau eines Parkings und die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Sektor St. Leonhard.

Mit der vorliegenden Botschaft hat der Gemeinderat die Ehre, den Generalrat um einen Verpflichtungskredit in der Höhe von **CHF 3'021'000.- inkl. MWSt** zu ersuchen. **Dieser ist bestimmt für Studien zur Vergrößerung der Eisbahn 2, den Bau eines Parkings und die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Sektor St. Leonhard.** Der Kredit wird dazu dienen, das Vorprojekt und das Bauprojekt zu erarbeiten, die Baubewilligung einzuleiten, die Arbeitsausschreibungen zu erstellen, die Eingaben zu vergleichen sowie den Gesamtkostenvoranschlag, geschätzt auf +/- 10 %, zu erstellen, welcher dem Baukredit vorausgeht.

Einführung

Nach 35 Jahren, während denen die Eisbahn 1 (P1) sehr gute Dienste geleistet hat, entspricht die 1982 erstellte Anlage punkto Benützung und Sicherheit nicht mehr den heutigen Normen. Die Erweiterungs- und Renovationsarbeiten des Gebäudes werden von einer privaten Gesellschaft, der Antre SA, durchgeführt. Parallel dazu hat die Stadt Freiburg Überlegungen zu den Infrastrukturen angestellt: Bau neuer Lokalitäten im Zusammenhang mit der Eisbahn 2 (P2), Bau eines Parkings mit 300 Plätzen und Neugestaltung der öffentlichen Räume im Sektor.

Die vorliegende Botschaft behandelt die öffentlichen Teile des Programms, nämlich jene der P2, des Parkings und die Bereiche öffentlichen Nutzens. Die Gewährung eines selbständigen und dauernden Rechtes sowie eines einmaligen Beitrages zu Gunsten der Antre SA, der Firma, welche für das Projekt der P1 verantwortlich ist, wird parallel in der Botschaft Nr. 22 behandelt.

DBP Sektor St. Leonhard

Der Sektor St. Leonhard wird seit 2006 durch einen Detailbebauungsplan (DBP) geregelt. Darin sind die eigentlichen Grundsätze für die Entwicklung des Sektors St. Leonhard festgehalten, nämlich die Festlegung von vier Standorten für die Erstellung von Bauten von öffentlichem Interesse sowie eines Bereichs, wo zwei Säulengerüste erstellt werden, die sich gegenüberstehen und einen Begegnungsbereich abgrenzen (Agora). Er begrenzt ebenfalls einen Bereich für sportliche Tätigkeiten unter freiem Himmel, in dem Fussballfelder mit Kunstrasen erstellt wurden, welche sich ursprünglich auf der anderen Seite der Murtenstrasse befanden und durch ein Einkaufscenter ersetzt wurden. Zur Umsetzung des neuen Programms war eine Änderung dieses DBP notwendig.

Die Vorprüfung des neuen DBP wurde am 7. November 2016 gemeinsam von den Gemeinden Granges-Paccot und Freiburg beantragt. Am 10. Februar 2017 haben die beiden Gemeinden eine Rückmeldung erhalten. Als Folge der Bemerkungen, die von verschiedenen Amtsstellen gemacht wurden, mussten Änderungen angebracht werden. Die öffentliche Auflage fand vom 17. Juni bis 17. Juli 2017 statt. Die Eingabe für die Schlussprüfung erfolgte dann Mitte September 2017. Eine Genehmigung des DBP dürfte im Laufe des Monats April 2018 eintreffen.

Das Projekt der P1

Zur Ausarbeitung des Gemeindeprogramms für die P2, für das Parking und für die öffentlichen Räume war eine enge Zusammenarbeit mit dem Büro BFIK, Architekten des Projektes der P1 im Auftrages der Antre SA, notwendig. Die Lokalitäten, die gegenwärtig von der Stadt Freiburg für ihre Schulen und für die Bevölkerung benützt werden, bleiben im Perimeter der P1 erhalten.

Das von den Architekten gewählte Konzept für das Projekt der P1 sieht nicht mehr einen vollständigen Rückbau des bestehenden Gebäudes vor, sondern:

- die Betonstruktur der gegenwärtigen Zuschauerreihen wird beibehalten;
- im oberen Teil werden neue Zuschauerreihen erstellt, um die Aufnahme von insgesamt 8'500 Zuschauer zu ermöglichen, gegenüber 6'700 heute;
- alle aufgestellten Elemente, welche sich heute auf der Agora befinden, werden wieder ins Innere des Gebäudevolumens der P1 überführt.

Das Projekt der P2

Vergrosserung der «Eisbahn 2»

Die Renovation der P1 bedingt die Versetzung und die Reorganisation gewisser Lokale, die gegenwärtig von der Stadt Freiburg benützt werden. Für diese braucht es einen neuen Standort. Im Rahmen des Projektes P1 muss ebenfalls die Auswechslung gewisser Ausstattungen und Einrichtungen zwischen den beiden Eisbahnen studiert werden. Die Schaffung neuer Garderoben sowie die Ansiedlung des Sportamtes und eines nationalen Sportverbandes sind ebenfalls Bestandteil des Programms.

Bau eines Parkings mit 300 Plätzen

Die neue Eisbahn mit einer möglichen Aufnahme von 8'500 Zuschauern bedingt die Erstellung eines neuen Parkings, für das ein Parkhaus vorgeschlagen wird. Diese neue Einrichtung wird es ermöglichen, den Bedürfnissen fürs Parken bei einer Veranstaltung auf diesem Standort zu entsprechen. Seine Ansiedlung ist im Osten des Standortes in der Verlängerung der Gebäude P1 und P2 vorgesehen. Dieses Parkhaus wird auf dem jetzigen Parkplatz zu stehen kommen, der 100 Plätze im Freien umfasst. Die Anzahl Parkplätze wird somit um 200 erhöht, um dann insgesamt 300 Plätze zu umfassen. Sobald die Park- und Ride-Anlage an den Portes-de-Fribourg funktionstüchtig ist, wird dieses Parking den Bedürfnissen des DBP St. Leonhard und des DBP des Schwimmzentrums (H2IéO) entsprechen.

Umgestaltung der öffentlichen Räume

Angesichts der Tatsache, dass die äusseren Bereiche nicht gerade in einem guten Zustand sind und um diesen Umstand zu beheben, muss man sich zur Neugestaltung der öffentlichen Räume des gesamten Standortes St. Leonhard Gedanken machen. Dies wird es ermöglichen, für die Gestaltung der Aussenräume ein Gesamtbild zu erhalten. Der Charakter als Agora und deren Ausrichtung auf die Murtenstrasse müssen verbessert und die Verbindungen zur Haltestelle Fribourg / Freiburg Poya überarbeitet werden.

Wettbewerbsausschreibung

Das gewählte Vorgehen besteht in einer Wettbewerbsausschreibung, einem selektiven Verfahren in zwei Schritten: der erste ist die Ausschreibung für die Bewerbung und der zweite die Arbeitsausschreibung. Zwischen Mai und August 2017 wurde die Wettbewerbsausschreibung abgewickelt. Dabei konnte man sich für die Architekten- und Ingenieurbüros entscheiden, welche die Vergrosserung der P2, den Bau des Parkings und die Neugestaltung der öffentlichen Räume ausführen werden. Der zweite Verfahrensschritt hat es ermöglicht, folgende Büros auszuwählen:

- DZ Architekten in Genf / Philippe Bruchez Architecture SA in Verbier
- BG ingénieurs conseils SA in Lausanne / Sbing SA in Carouge

Grobschätzung der Baukosten

Die Grobschätzung der Baukosten wurde mit $\pm 40\%$ erstellt. Momentan besteht noch kein ausgearbeitetes Projekt. Das Vorprojekt wird es ermöglichen, die Baukosten genauer zu erfassen.

Studien und Ausführung	Baukosten inkl. MWSt +/- 40%	
Eisbahn 2	7'261'000.00	Berechnung durch regtech, Auftragnehmer P1
Parking	9'176'000.00	Berechnung durch regtech, Auftragnehmer P1
öffentliche Räume	6'198'000.00	Berechnung durch Stadt Freiburg
Sanierung	500'000.00	Versetzen der ARA-Leitung + Rückbehalt für den ganzen Standort
Saläre (2016 bis 2021)	325'000.00	
DBP	120'000.00	
TOTAL	23'580'000.00	

Studienkredit**Auflistung des Betrags des Studienkredits**

Honorare		100% der Honorare inkl. MWSt	Studienkredit %	Total
Honorare insgesamt		4'390'625.00	~ 50%	2'195'312.50
Nebenkosten				
Bewilligungen und Gebühren				500'000.00
Saläre 2016 - 2019				205'600.00
DBP				120'000.00
Total				3'020'912.50

Schlussfolgerung

Der Gemeinderat schlägt Ihnen vor, auf den Antrag einzutreten und den Verpflichtungskredit von **CHF 3'021'000.-- inkl. MWSt** zu bewilligen. Dieser ist bestimmt für die Studien zur Vergrösserung der P2, für den Bau des Parkings und für die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Sektor St. Leonhard.

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- le Message du Conseil communal n° 21 du 19 septembre 2017;
- le Rapport de la Commission financière;
- le Rapport de la Commission de l'édilité, des constructions et des infrastructures,

arrête :

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de **CHF 3'021'000.-- TTC** pour l'étude en vue de l'agrandissement de la patinoire 2, la construction du parking et le réaménagement des espaces publics du secteur de Saint-Léonard.

Article 2

Cet investissement sera financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales.

Article 3

La présente décision est sujette à référendum, conformément à l'article 52 de la Loi sur les communes et à l'article 23 du Règlement d'exécution de ladite loi.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Pierre-Alain Perritaz

Mathieu Maridor