

# NÁSTROJE PRO REKONVERZE NEVYUŽITÝCH PRŮMYSLOVÝCH PLOCH VE FRANCII

Čtvrté číslo časopisu *Urbanismus a územní rozvoj* v roce 2002 přineslo několik úvodních článků k tématu v České republice nazvanému „brownfields“. Ve Francii se pro nevyužité průmyslové plochy užívá pojem „friches industrielles“. Problematika rekonverzí těchto ploch se vyvíjí od poloviny 70-tých let, stejně tak, jako se vyvíjí původ a charakter nevyužitých ploch. Článek podává stručný přehled o vývoji řešení problematiky nevyužitých ploch ve Francii a především popisuje nástroje, které jsou na různých úrovních řízení pro rekonverze používány. Největší pozornost je v textu věnována rekonverzím pozemků ve velkých městech, kde se výskyt těchto pozemků stal příležitostí pro místní správy k rozvoji území a k reprezentaci ekonomického potenciálu a schopností managementu měst. Jako konkrétní příklad rekonverzí jsem vybrala město Lyon a transformace významných nevyužitých ploch v lokalitě Gerland.

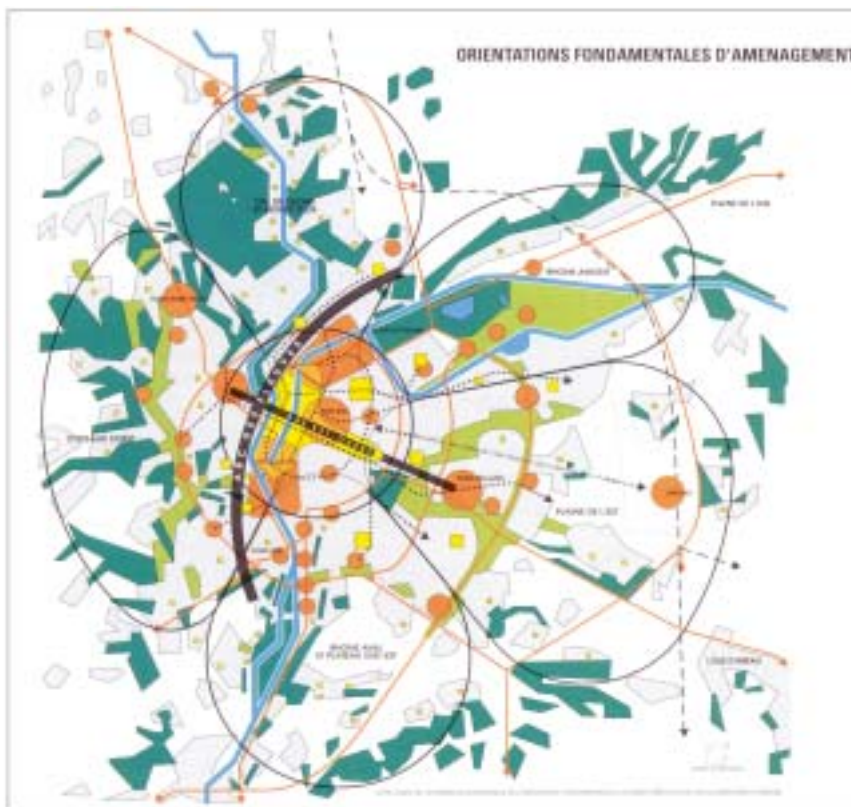
## REKONVERZE V RÁMCI SYSTÉMU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Přestože opuštěné průmyslové plochy představovaly ve Francii problém vyčíslený v roce 1985 na 20 000 hektarů, žádná speciální vládní politika ani nástroje nebyly pro řízení rekonverzí vytvořeny. K řízení rekonverzí byly použity existující nebo přizpůsobené nástroje územního rozvoje. Nástroje byly voleny podle rozsahu a charakteru opuštěných ploch. Po sčítání, diagnóze stavu opuštěných ploch a analýze místních trhů s pozemky byla vytvořena základní klasifikace opuštěných pozemků:

- Pozemky schopné nalézt nové využití pro městské účely v krátkém nebo střednědobém čase v rámci tržních mechanismů.
- Pozemky, pro které je vhodné nebo nutné nalézt nové využití za asistence veřejných prostředků.
- Pozemky, které s největší pravděpodobností nenalezou nové využití a budou rekultivovány.

Bylo odhadnuto, že nového ekonomického využití se dočká pouze 10 % sečtených pozemků. Státní podpora se soustředila na rekonverze velkých opuštěných ploch v bývalých průmyslových regionech. Hlavní důraz byl kladen na zlikvidování pozůstatků minulosti, takzvané „uvedení krajiny do bodu 0“. Některé upravené pozemky jsou dosud spravovány ve formě pozemkových rezerv. Mezi hlavní nástroje na státní úrovni patří:

- Smlouvy o plánu mezi státem a regionem – CPER



Obr 1: Specifické grafické pojetí strategického a zároveň rámcového územního plánu SD Lyon 1992

- Státní pozemkové instituce – EPF<sup>1)</sup>
- Státní rozvojové instituce – EPA a státní programy rozvoje či obnovy území
- Speciální fondy, podpora banky CDC

Ve velkých městech, kde to dynamika trhu umožňovala, se staly opuštěné plochy příležitostí k rozvoji. Pokud se jednalo o strategické pozemky, místní správa často převzala iniciativu řízení těchto rekonverzí. Mezi hlavní nástroje na místní úrovni patří:

- Smlouva o plánu mezi regionem a státem – CPER
- Strategické plány rozvoje regionů a aglomerací
- Územně plánovací dokumentace, územní plány – SD/SCOT, POS/PLU
- Financování územního rozvoje
- Místní rozvojové společnosti – SEM
- Operační procedury pro rozvoj území – např. ZAC

Mezi pozemky určenými k rekultivaci a mezi opuštěnými pozemky, které jsou

1) EPF patří mezi jeden z nejspěšnějších nástrojů pro rekonverze velkých průmyslových ploch. V jejich pravomocech je nákup, úpravy (ne však rozparcelování nebo vybavení pozemků), správa a následný prodej pozemků. EPF operují ve spolupráci s obcemi, které vytvářejí programy a plány budoucího využití ploch. EPF jsou financovány ze speciální daně TSE, která se ustanovuje v příslušném regionu a představuje přídavek 1 % k výnosu ze čtyř místních daní.



Obr. 2: Vymezení dvou velkých území rekonverzí v Lyonu: Gerland a Confluence

příležitostí k rozvoji existují další kategorie. Může se jednat o menší opuštěné plochy, na kterých lze realizovat ekonomicky rentabilní projekty. V takovém případě je rozvoj řízen podle územního plánu a na základě autorizace rozvoje a výstavby. Tento typ rekonverzí vyhovuje iniciativám soukromého sektoru. Jiným případem jsou velká degradovaná území, která nepřitahují investory a pro místní správu představují ekonomicky neřešitelný problém. V této situaci je možná účast a pomoc státních orgánů.

## STRUČNÝ PŘEHLED VÝVOJE REKONVERZÍ

### 1973–1983

Problém nevyužitých průmyslových ploch se stal ve Francii naléhavým v polovině 70-tých let. Nejvíce postiženými oblastmi byly regiony na severu Francie: Nord-Pas-de-Calais, Champagne-Ardenne, Lorraine a pařížský region. Přestože od roku 1972 probíhaly politiky rekonverzí těžebních oblastí a zároveň probíhala DATAREM řízená decentralizace prů-

myslu z pařížského regionu, ropný šok v roce 1973 způsobil uzavírání mnoha podniků a vznik velkých opuštěných průmyslových ploch, které tržní mechanismy nemohly absorbovat. Přetrvávání a další degradace opuštěných průmyslových ploch znamenaly pro obce ztráty finančních příjmů, ztráty obyvatel, nárůst sociálních výdajů a především ztrátu image pro případné investory. Region Nord-Pas-de-Calais podnikal množství iniciativ a apeloval na pomoc státu, zejména legislativní a finanční. Teprve v roce 1983 byla pro region Nord-Pas-de-Calais ustanovena pilotní smlouva mezi státem a regionem. Od roku 1984 řídil

DATAR státní politiku restrukturalizace průmyslu 15 oblastí nazvanou „*Pôles de conversion*“.

V roce 1983 proběhla decentralizace státu. Pravomoc v oblasti územního a ekonomického rozvoje přešly ze státu na místní správy, s rozdělením pravomocí mezi regiony, departementy, obce a jejich sdružení.

### 1983–1993

V letech 1983–1993 proběhly rekonverze většiny velkých průmyslových ploch. Hlavním nástrojem řízení byly smlouvy státu s regiony CPER, které vytyčovaly cíle, programy a podíly státu a místních správ na financování rekonverzí v příslušných regionech. CPER pro období 1984–1988 zahrnovaly plán na rekonverze 4000 ha průmyslových ploch, což představovalo roční výdaje 80-90 MF, z toho 30 MF pro region Nord-Pas-de-Calais. Řízením a správou rekonverzí pozemků byly pověřeny čtyři státní pozemkové instituce EPF<sup>1)</sup>.

Na druhé straně decentralizace posílila autonomii měst. Některá velká města zahájila strategické plánování a realizace

velkých projektů rekonverzí. Paříž se v této době proslavila velkými projekty F. Mitterranda, neboť existovala spolupráce mezi autonomní správou města a hlavou státu. Mnoho ambiciózních projektů měst a obcí bylo ohroženo krizí nemovitostí na počátku 90-tých let.

### 1993–2003

Od roku 1993 se začaly prohlubovat problémy měst. Nejedná se pouze o opuštěné průmyslové plochy, ale i o území obytná. Mezi jednotlivými městskými částmi dochází k velkým disparitám. Trvale udržitelný rozvoj měst a zejména obnova degradovaných městských čtvrtí a velkých sídlišť se staly nezbytnou aktivitou, která velmi zatěžuje veřejné rozpočty. Kromě fyzické rehabilitace částí měst je třeba rehabilitovat sociální a ekonomickou situaci přítomných obyvatel a podniků. Problematika rekonverzí průmyslových ploch přešla tedy postupně do problematiky městské obnovy- „*renouvellement urbain*“. Současné velké operace politiky „*renouvellement urbain*“, nazývané GPV (velký městský projekt) jsou součástí smluv státu s regiony. Pro řízení obnovy velkých degradovaných území jsou po dohodě státu a místních správ zakládány státní rozvojové instituce EPA<sup>2)</sup>. V roce 2000 bylo v regionu Nord-Pas-de-Calais z původních 10 000 ha evidováno 1500 ha nevyužitých nejvíce problematických ploch.

## REKONVERZE JAKO PŘÍLEŽITOST, ŘÍZENÉ MÍSTNÍ SPRÁVOU

### DŮVODY PRO VEŘEJNÉ ŘÍZENÍ OPERACÍ REKONVERZÍ

Urbanistický rozvoj města neboli „*aménagement urbain*“ je tradičně důležitou oblastí zájmu vedoucích politiků francouzských měst. Francouzský starosta – *maire* má v čele města významné pravomocce a většina starostů se snaží svůj mandát zviditelnit nějakým počinem v oblasti urbanismu. Tato politická tradice pomáhá uskutečňovat mnohé cíle vyjádřené v dlouhodobě připravovaných plánech rozvoje. Opuštěné plochy v centrálních částech měst se pro mnoho francouzských municipalit

2) EPA jsou státem založené instituce pro řízení operací rozvoje území velkého významu, a tedy i rekonverzí. Původně byly EPA nástrojem pro výstavbu nových měst. Mezi nejznámější EPA zabývající se rekonverzemi patří EPA Roubiaux, Euroméditerranée a Plaine St. Denis. Místní správa se k jejich založení vyjadřuje a má v nich své zastoupení. EPA jsou právnické osoby obchodního charakteru. Financovány jsou přímo ze státního rozpočtu.

staly příležitostí k reprezentaci města v rámci Francie i Evropy.

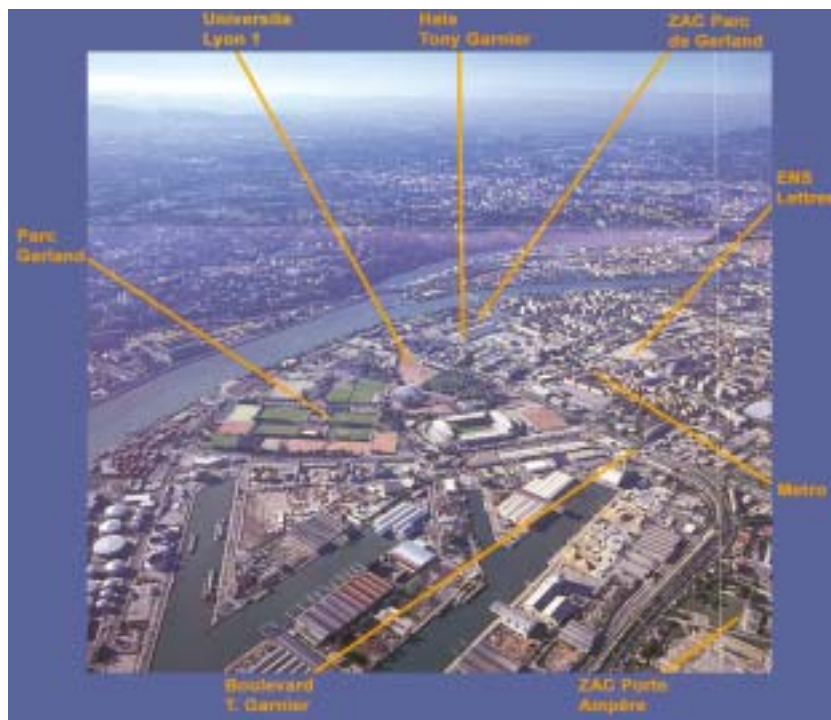
Dalším důvodem, proč se místní správa ujímá iniciativy v těchto případech rekonverzí, je zájem o co nejvyšší kvalitu výsledného produktu – nové městské části. Provádění rozvoje soukromými developery v strategických lokalitách není v oblibě pro neuspokojivé výsledky spojené se snahou o zisk. Kromě estetických kvalit má veřejný sektor zájem na tom, aby se v nově transformovaném území objevily i nerentabilní, nicméně společensky a městotvorně důležité funkce. V programu operací se často objevují funkce vzdělávací, kulturní, sociální bydlení a velká pozornost je věnována veřejným prostorům a zeleni.

Dalším důležitým důvodem, proč se veřejná správa angažuje v řízení strategických operací rozvoje, je jejich trvání. Pro operace na ploše čítající kolem stovky hektarů se nyní počítá s rozvojem během 30 let a to platí i pro město Paříž. Během této doby probíhají různé výkyvy trhu nemovitostí, které uvádějí soukromé developery, kteří pracují se střednědobým výhledem, do problémů.

Náklady na takto významné operace rekonverzí bývají vysoké, neboť rozvoj území bývá často podmíněn realizací důležitých dopravních struktur, například metra. Podobným typem nákladů je například univerzita, nádraží TGV, dálnice a jiné stavby patřící do kompetencí státu. Všechny náklady sloužící širšímu užívání než je samotná zóna, nejsou zahrnuty do vlastní bilance operací.

Bilance projektů je nejvíce závislá na cenách pozemků<sup>3)</sup>. Vlastnictví pozemků městem v dostatečném předstihu před operací je velkým přínosem, ale ve Francii to dnes bývá výjimkou<sup>4)</sup>. Nejčastějšími vlastníky pozemků jsou polostátní podniky: dráhy, plynárny, některé velké automobilky nebo armáda. Tito vlastníci se často stávají buď účastníky rozvoje, nebo partnery města.

Realizace významné operace územního rozvoje má pro město důležité dopady.



Obr 3: Letecký snímek Gerlandu z roku 1998. V popředí přístav Herriot

Kromě zlepšení image čtvrti nastává nový ekonomický rozvoj oblasti, který přitahuje nové obyvatele a podniky. Výrazně se tedy zvedají daňové příjmy města, zejména díky tzv. „*taxe professionnelle*“<sup>5)</sup> a rostou i ceny pozemků. V některých případech mohou zisky z prodeje vybavených pozemků v rozvojové zóně přispět k vyrovnání bilance celé operace.

### Zahrnutí operací rekonverzí do programů a plánů rozvoje<sup>6)</sup>

Rekonverze strategických ploch jsou často předmětem vyskytujícím se již ve strategických plánech měst. Jelikož strategické plány nejsou obecně závazné, jsou tyto cíle přepsány do rámcových územních plánů SCOT. Při zpracování těchto územních plánů je nutná koordinace cílů s nadřazenými plány a programy. Pro velké státní investice je nutná koordinace se smlouvami státu s regionem CPER. Obecně závazný místní územní plán PLU pokrývá celé území obce. Od roku 2000 bylo zrušeno pravidlo, kdy se představová nebo jiná rozvojová území zahrnutá do

zóny rozvoje ZAC označovala bílou barvou a býval pro ně zpracován speciální plán PAZ. Pokud si velké operace rozvoje vyžádají významné změny, musí proběhnout modifikace územního plánu PLU.

### Nástroj operačního urbanismu – ZAC

Pojem **operační urbanismus** je ve Francii stejně běžný jako urbanismus regulační, který představuje naši obdobu územního plánování. Operační urbanismus se zabývá především řízením operací územního rozvoje. Definice operace zní: „*Je to akce nebo operace, která má za cíl zrealizování místní politiky bydlení, organizaci, rozšiřování a přijímání ekonomických aktivit, napomáhání rozvoji oddechových aktivit, turismu a realizaci společného vybavení, boj za zdravotní nezávadnost, umožňování urbanistické restrukturační, ochrana a zhodnocení památek stavebních a jiných a přírodního prostředí.*“ Veřejná správa má pravomoce buď tyto operace řídit, nebo nechat řídit. Konečné autorizace jsou vždy v kompetenci místní správy.

3) V centrálních částech města pozemky mohou tvořit až 60 % nákladů operace.

4) Před decentralizací bylo ve Francii velmi rozšířené užívání předkupního práva v rámci velkých zón budoucího rozvoje. Po decentralizaci a bez dotací státu se dostala místní pozemková politika do problémů, s výjimkou pozemkových institucí EPF, které mají vlastní zdroje financování. Přesto města rozvíjejí pozemkovou politiku na základě nákupů dohodou. Jelikož se pro expropiace aplikují ceny srovnávací, místní správa uskutečňuje demonstrační nákupy. Prodej pozemků vybavených v rámci veřejných operací slouží rovněž jako reference pro ceny pozemků v okolí.

5) „*Taxe professionnelle*“ neboli podniková daň je přímá místní daň, která se vztahuje k hmotnému majetku firmy a k příjmům jejich zaměstnanců. Tato daň tvoří 50–80% přímých příjmů obce (Dalšími daněmi je daň za bydlení a daň za pozemky zastavěné a nezastavěné).

6) O územně plánovací dokumentaci a její reformě v roce 2000 viz článek „Reforma francouzského urbanistického zákona“ v čís. 4/2001.

Zákon rozlišuje několik druhů procedur územního rozvoje. Některé se týkají jednoduchého rozparcelování a zasíťování pozemků, jiné souvisejí s městskou obnovou. Pro komplexní operace územního rozvoje a pro operace rekonverzí se nejčastěji a s dobrými výsledky používá procedura ZAC. Je to nástroj založený v roce 1967.

ZAC je nástrojem urbanistické legislativy, který označuje operační proceduru definovanou zákonem L. 311-1 C.urb. jako: „ZAC jsou zóny, uvnitř kterých některá veřejná správa nebo veřejná instituce, mající k tomu určení, se rozhodne zasáhnout s cílem realizovat nebo nechat realizovat rozvoj a vybavení pozemků, zvláště těch, které tato veřejná správa nebo instituce získala nebo získá se záměrem je později postoupit nebo propůjčit veřejným nebo soukromým uživatelům.“

Vytvoření ZACu navrhuje městská správa, nebo správní orgán sdružení obcí. Vlastní vytvoření ZACu probíhá na základě usnesení městské rady nebo schvalovacího orgánu sdružení obcí. Tomuto rozhodnutí předchází předběžné studie, proces projednávání (*concertation*) a příprava dokumentace pro schválení vytvoření zóny ZAC. Dokumentaci tvoří kromě výkresů především podklady pro dvě důležité rozhodnutí:

- Studie a výkresové části, náplň stavebního programu- odhad ploch k výstavbě
- Model realizace ZACu
- Finanční řízení operace

Model realizace rozhoduje o podílu místní správy na řízení operace. Místní správa se operace může zúčastnit v přímé režii. V takovém případě město řídí operaci a zajišťuje financování a nese její rizika samo. V jiném případě může být operace na základě smlouvy svěřena soukromému operátorovi-developerovi. Řízení operace městem se uskutečňuje pouze na základě této smlouvy. Město nemá právo ovlivňovat průběh operace, ale schvaluje předkládanou dokumentaci.

Třetím a nejčastějším modelem řízení je zvolení polo-veřejného operátora. Tím bývá smíšená společnost **SEM**. Veřejný

sektor musí mít v SEM nadpoloviční zastoupení, které zajišťuje možnost rozhodování o operaci. Tradičně má město v SEM podíl 51 % a více, někdy bývá účastníkem operace vlastníkem pozemků, zbytek podílu ve správní radě mají banky v čele s CDC, někdy stát, region či departement. Výkonný tým SEM tvoří maximálně desítka profesionálů z oborů právních, finančních, architektury a pod. SEM je obchodní společnost, město řídí a kontroluje její činnost a bývá jejím věřitelem (ručitelem).

Finanční řízení operace umožňuje dvě varianty. V prvním případě může být zachována takzvaná TLE, což je daň za vybavení, odpovídající poměrným výdajům obce na vybavení stavebního pozemku. Daň se platí při udělení stavebního povolení. Výše daně je odvozena od užité plochy a druhu budovy. Z jejích příjmů obec realizuje další vybavení v obci (komunikace, sítě, zeleň mateřské školky). V druhém případě je daň TLE v zóně zrušena a developer-operátor si náklady na vybavení pozemků rozpočítá do ceny pozemku<sup>7)</sup>. Tato cena pozemku kromě poměrných nákladů na vybavení zóny zohledňuje zastavitelnost pozemku. To znamená, že její výše je určena podle funkce, kterou je možno na pozemku umístit, a podle m<sup>2</sup>, které je možné realizovat (jiná cena pro silně zastavitelný pozemek s kancelářskou budovou, jiná pro pozemky na bytové domy s nízkou zastavitelností). Tato cena se nazývá „*charge fonciere*“.

Po vytvoření ZACu následuje fáze přípravy realizace. Předmětem dalšího schvalování jsou následující dokumenty:

- Program veřejného vybavení, které se má realizovat v zóně.
- Předběžné podmínky financování operace rozvoje, rozvržené v čase.

Tyto dokumenty jsou zásadní. Program veřejného vybavení operace se týká města i jiných veřejných orgánů, se kterými jsou uzavírány smlouvy o postupu realizace a užívání navrhovaných zařízení. Po schválení této dokumentace následuje veřejný průzkum „*enquete publique*“.

jeho průběhu může být operaci ZAC přidělen statut veřejné prospěšnosti -DUP, který opravňuje operátora k nucenému vykupování pozemků v daném území.

Po skončení těchto schvalovacích procedur může operátor zahájit realizaci projektu:

- Výkup pozemků (pokud nebyly nakoupeny předem)
- Terénní práce a výstavba infrastruktury
- Rozdělení pozemků a prodej
- Ukončení ZACu

Výše *charge fonciere* musí odpovídat poptávce, jinak je pozemek neprodejný. V době nízké poptávky, která vede ke snížení cen pozemků, se může bilance operace dostat do nebezpečné situace. Aby mohla být bilance udržena, musí být odhadnuta průměrná výše *charge fonciere*. Její výše operace rekonverzí mohou trvat mnoho let, je nutné, aby operátor dokázal vyrovnávat výkyvy v nákladech a ziscích operace v různých fázích cen na trhu nemovitostí.

Pro zajištění urbanistické a architektonické kvality projektů zpracovává operátor takzvaný *Cahier des charges*<sup>8)</sup>, neboli zadání projektu. Respektování zadání je zajištěno na základě dohody se stavitelem. Projekt ke stavebnímu povolení překládá stavebník-investor-developer sám. Stavební povolení i v ZACu vydává obec.

## LYON A OPERACE GERLAND

### ROLE LYONU A REKONVERZE PRŮMYSLU

Lyon (1,3 mil. obyv.) je druhým městem ve Francii, ve srovnání v počtu obyvatel i ekonomického významu města. Je to město původem průmyslové (textil), dobře položené na evropských komunikačních trasách. Do počátku 60-tých let bylo město řízeno centrálně z Paříže. Od roku 1978 vedla *Agence d'urbanisme* městský ateliér urbanismu, strategii lokálního rozvoje nezávislého na státní podpoře. Hlavními nástroji této politiky bylo strategické plánování a operační urbanismus. Nově založené technické struktury

7) Na náklady operátora mohou být požadovány pouze ty druhy infrastruktury, které budou sloužit přímo pouze obyvatelům a uživatelům území ZACu. Infrastruktura sloužící širšímu území je pořízena na náklady veřejných orgánů.

8) *Cahier des charges* – Zadání projektu. Dokument obsahující předpisy pro zpracování projektu, například výška objektů, prostorové uspořádání, materiály, zeleň.

COURLY městské aglomerace, začaly pracovat na prosazení Lyonu v rámci evropských regionů a v síti měst. Význam a pravomoc COURLY byly po decentralizaci posíleny<sup>9)</sup>.

V současné době tvoří COURLY, jinak také nazýváno Grand Lyon, 55 obcí. Samotný Lyon má 9 obvodů, druhá největší obec je město Villeurbanne. V aglomeraci je zastoupen průmysl chemický, velmi rozvinuté jsou obory biologie. Kromě těchto funkcí je Lyon důležitým obchodním uzlem, univerzitním pólem, centrem lékařství, kultury a bankovníctví.

V roce 1985 provedla prefektura regionu Rhone-Alpes sčítání opuštěných průmyslových ploch. Celkem bylo v regionu sečteno 165 ploch o výměře 400 hektarů, z toho 64 ha v COURLY. Ve smlouvě se státem (CPER 1984-1988) neměl region položku rekonverze průmyslových ploch, ale dvě lokality v regionu patřily do státní politiky „*Pôles de conversion*“. V městě Lyonu se nacházelo 9 lokalit, zejména v 9. obvodu Vaise<sup>10)</sup> a Gerland. Většina obcí hledala pro opuštěné plochy nové využití v oblasti moderních průmyslových aktivit, zejména z důvodu daňových příjmů a zaměstnanosti. Podobné rozhodnutí bylo přijato pro lokalitu Gerland, kde bylo rozhodnuto o zřízení pólu biologie. Na rozvoji této myšlenky se kromě COURLY podílely i agentury ekonomického rozvoje ADERLY (filiálka průmyslové a obchodní komory) a tradiční lyonský průmyslový patronát.

V roce 1992 byl schválen strategický plán „Lyon 2010“ v právním významu rámcového územního plánu. Tento dokument má mediálně koncipovanou grafickou podobu a jednotlivé kapitoly o územním rozvoji obsahují konkrétní a hlavně realistické programy. Jedna z kapitol je věnována 19 strategickým pólům rozvoje. Dokument definuje hlavní cíle a podmínky realizace pólů rozvoje. Mezi 19 pólů figuruje i lokalita Gerland – Porte Sud.

## Operace Gerland

Operace Gerland představuje rekonverzi rozsáhlého území o rozloze 500 ha. Geografická poloha Gerlandu na jihu od centra města, ohraničení železniční dráhou, dálnicí a řekou předurčily jeho průmyslový počátek (původně se zde nacházely aktivity armádní, přístavní, skladové, plynárna a jatka). Prodloužení metra, lepší propojení s okolím a především již proběhlé transformace vymezují novou budoucnost sektoru.

Gerland byl jedním z pilotních projektů řízených v přímé režii COURLY, konkrétně novou skupinou operačního urbanismu čítající tři osoby. Rozvoj Gerlandu začal v tzv. Centrální čtvrti, kde se stala COURLY majitelem pozemků po bývalých jatkách. Lokomotivou pro zahájení rekonverze velkého území mělo být přemístění prestižní vysoké školy ENS z Paříže, o kterém se se státem dlouho jednalo. Dalším sektorem byl Vědecký park, kde je v současné době umístěno 150 podniků s 5000 pracovních míst v oborech biotechnologií. Svě sídlo v Gerlandu postavily vedoucí světové firmy v tomto oboru: Mérieux, Aventis Pasteur, Merial a další. Technopole funguje ve skutečné synergii s 26 laboratořemi a vysokými školami, zejména ENS.

Pro celé území Gerlandu bylo zpracováno několik urbanistických studií. První v roce 1978 městským ateliérem urbanismu, poslední v roce 2002 ateliérem M. Desvigne. Lokalita Gerland je jedním z 19 pólů rozvoje navržených ve strategickém plánu. V budoucnu se i v zónách ZACů bude výstavba řídit územním plánem POS z roku 1999.

Postup operací na území Gerland závisí na rytmu uvolňování ploch od jejich původních funkcí. Do roku 1998 byla většina operací řízena v přímé režii COURLY. V roce 1992 bylo vybudováno *Cite scolaire Internationale*. Krize nemovitostí po roce 1993 způsobila zpomalení rozvoje území a jeden ze ZACů, dříve nazývaný *Bassin de Plaisance*, byl zásadně přepracován ve prospěch zelených ploch.

Mezi lety 1998–2002 bylo v Gerlandu zrealizováno několik významných staveb, na jejichž financování se podílel stát. Podle vládního programu rozvoje univerzit U3M a podle smlouvy státu s regionem (CPER 1998–2002) bylo rozhodnuto o vybudování dvou univerzit, které byly umístěny právě na Gerlandu. Dalším cílem smlouvy státu s regionem bylo prodloužení metra z centra Part Dieu na Gerland. Na Gerlandu přibýly tři stanice metra.

Další z realizací, mezi lety 1998–2002, proběhly v režii místních správ. Jednalo se o zřízení velkého městského parku Gerland, restrukturalizace hlavní komunikační osy *Boulevard Scientifique Tony Garnier* a dokončení bývalého ZACu *Plaisance/Parc de Gerland*. Z původních jatek pozůstala velká hala od T. Garniera (prohlášena za chráněnou památku) je v majetku města Lyonu a byla přebudována na multifunkční společensko-kulturní prostor. Stadion Gerland byl zmodernizován.

Postupně jsou od původních průmyslových funkcí uvolňovány další pozemky. Byly vymezeny další lokality rozvoje: ZAC Porte Ampere a ZAC Massimi. V těchto případech však COURLY není majitelem pozemků o operace jsou řízeny formou ZAC v režii nepřímé, neboli smlouvou o rozvoji území mezi COURLY a soukromými operátory.

V blízkém sousedství Gerlandu byla zahájena nová velká operace rekonverze Confluence. V tomto případě COURLY rozhodla o formě řízení polo-veřejnou společností SEM Confluence. Projekt je ideově vedený architektem F. Gretherem. Zástavba polostrova má přinést moderní urbanistické formy. V souvislosti s tímto dynamickým projektem zpracovává Odbor rozvoje COURLY mnoho studií trhu, aby byl rozvoj dvou lokalit řízen rovnoměrně i v rámci rozvoje okolního území mimo strategické zóny rozvoje. Dalším sektorem, kde se připravuje nová operace rekonverze je přístav Herriot ležící na jižní hranici Gerlandu. Přestože je přístav dosud plně funkční, otázky jeho rozvoje jsou již dnes posuzovány společně s operacemi Gerland a Confluence, které čeká 20–30 let vývoje.

9) COURLY je správní orgán městské aglomerace složený z volených politických představitelů a z technických struktur. Po vydání zákona o *intercommunalité* se COURLY stala EPCI – *Etablissement public de coopération intercommunale*. EPCI přebírá některé pravomoci členských obcí: urbanismus a územní rozvoj, ekonomický rozvoj, správu sítí a komunikací, životní prostředí, hromadnou dopravu a pod. EPCI je správcem 4 místních daní a zpracovává roční i dlouhodobé rozpočty. Prezidentem EPCI je obvykle starosta Lyonu.

10) Ve Francii byl ojedinělým příkladem přístup firmy Rhone-Poulenc. Firma opustila v zemi 500 ha ploch, z toho největší podíl v Lyonu. Pro lokalitu George-de-Loup podnik zpracoval vlastní strategii rekonverze pozemků pro nové aktivity s cílem vytvoření nových pracovních míst. Racionálně rekonvertované pozemky a budovy umožnily podniku 10% zisk a uznání.

Hodnocení operací na Gerlandu z hlediska urbanistického a architektonického není tak jednoznačné, jako v případech jiných prestižních operací. Území bylo donedávna málo strukturované a bez napojení na městskou dopravu, zastavěnost území je poměrně nízká. Výstavba z let 80-tých se zdá dnes nemoderní. Prosažení funkce technopole bylo prioritní. Ekonomický přínos operace, co se týká zvýšení cen pozemků v závislosti s narůstající prestiží místa, nebyl zanedbatelný. Stejně tak dobré výsledky byly zaznamenány v poměru investic veřejných a soukromých a v počtu vytvořených vysoce kvalifikovaných pracovních míst. Výstavba z let 1998-2002 již nese známky péče o kvalitní architekturu. Úpravy parkové a veřejných prostor jsou prvotřídní. Zřízení stanic metra bude nyní zásadně ovlivňovat rozvoj Gerlandu a nové politické vedení změnilo cíle ve prospěch rozvoje funkcí bydlení.

#### **Seznam zkratk:**

CDC – *Caisse des Dépôts et Consignations*, Státní a depozitní banka  
 COURLY – *Communauté urbaine de Lyon* – Městská aglomerace Lyonu  
 CPER – *Contrat de Plan Etat / région*, Smlouva o Plánu mezi státem a regionem  
 DATAR: *Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale* – Dele-

gace pro rozvoj území a regionální činnost  
 DUP: *Déclaration d'Utilité Publique* – Prohlášení o veřejné prospěšnosti  
 ENS – *Ecole Normale Supérieure*  
 EPA: *Etablissement public d'aménagement* – Veřejná rozvojová instituce  
 EPF: *Etablissement public foncier* – Veřejná pozemková instituce  
 EPCI: *Etablissement public de coopération intercommunale* – Veřejná instituce pro spolupráci mezi obcemi  
 GPV: *Grand Projet de la Ville* – Velký městský projekt  
 PAZ: *Plan d'Aménagement de la Zone* – Plán rozvoje zóny (dříve v proceduře ZAC)  
 POS: *Plan d'occupation des sols* – Podrobný územní plán, zrušen zákonem SRU v roce 2000  
 PLU: *Plan local d'urbanisme* – Místní územní plán, který nahradil od roku 2000 POS  
 SCOT: *Schéma directeur de cohérence territoriale* – Rámcový územní plán platný od roku 2000  
 SD: *Schéma directeur* – Rámcový územní plán, zrušen zákonem SRU v roce 2000  
 SEM: *Société d'économie mixte* – Smíšená společnost (polo-veřejný operátor územního rozvoje)  
 TLE: *Taxe local d'équipement* – Daň za místní vybavenost  
 ZAC: *Zone d'Aménagement Concertée* – Zóna rozvoje území dohodou

#### **Seznam základní literatury k textu:**

Auby, J.-B., Perinet-Marquet, H., *Droit de l'urbanisme*, Paris, Montchrestien, 1998, 5-éme édit.  
 Bellet, Ch.; *Outils juridiques de l'aménagement*, Ed. Lettre du cadre territorial, Voiron, 1999.  
*Code de l'urbanisme*, Officiel des textes juridiques, 1999  
 DATAR; *Les grandes friches industrielles*, Rapport du groupe de travail présidé par J. P. Lacaze, La documentation française, Paris, 1985.  
 DATAR; „*La réhabilitation des friches industrielles*“, DATAR, Paris, 1991.  
 www.datar.gouv.fr  
 Doleželová, L.; „Reforma francouzského urbanistického zákona“, *Urbanismus a územní rozvoj*, 3/2001.  
 Gerland, documentation des projets et de la presse, Grand Lyon, Ville de Lyon, Agence d'urbanisme, 1980-2002  
 Communauté urbaine de Lyon, Ville de Lyon; *Maison d'aménagement de Gerland, Lyon Gerland*, 2002.  
 SEPAL, *Schéma Directeur de l'agglomération lyonnaise*, Lyon, Agence d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon, 1992.

Mgr. Lucie Doleželová