

Projet de parc à thème

MINILAND

**Parc de loisirs culturel et ludique
sur le thème de la miniature**

**« Le Bois Châtaigniers »
17620 CHAMPAGNE**

Charente-Maritime

Contact porteur de projet : Gérard Brion
3225 route des Teularios 82800 VAISSAC

Tel: 05.63.64.24.80 / portable: 06.81.79.22.80
gerard.brion@orange.fr / www.petitparisparc.com

SOMMAIRE

Présentation du projet

Le porteur de projet
Le projet, s'installer dans un secteur plus touristique
Le contexte du projet et son développement
Détails du projet
Projet de développement
Informations pratiques
Stade d'avancement du projet
Synthèse des points forts du projet
Informations complémentaires
Le marché
L'entreprise
En savoir plus

Etude de projet

Localisation géographique
Plans du projet
Le site actuel en images
Les médias en parlent

Dossier Prévisionnel (sur demande)

Hypothèses & commentaires
Compte de résultat prévisionnel
Exploitation – recettes
Détail des charges
Détail des investissements
Plan de financement

Etudes marketing (sur demande)

Etude de réflexion stratégique (étude Marketing)
Etude phase 1 Positionnement (communication/implantation)
Etude phase 2 Faisabilité (diagnostic, enquête d'opinions)
Etude phase 3 Plan Marketing (technique)

Le porteur de projet :

Nom : Gérard Brion

Formations : dessinateur génie-civil / maquettiste-designer

Expériences professionnelles : Collaborateur d'architecte / maquettiste parc à thème, maquettiste ministère de la défense et gestionnaire de parc à thème.

Activités extra-professionnelles : Brevet parachutisme, jogging, natation, VTT, randonnées. beaux-arts, peinture, jardinage, créateur et président de l'association « Les Amis du Petit-Paris ».

Adresse : 3225 route des Teularios 82800 Vaïssac

Gérard Brion est depuis l'âge de 12 ans, le créateur du « Petit-Paris, Paris en miniature » un site touristique atypique qui attire plus de 10 000 visiteurs/an. Une réalisation exceptionnelle qui a demandée plus de 14 années de travail, située en pleine campagne à Vaïssac dans le Tarn et Garonne.

Expérience : Gérard Brion a une expérience significative en construction de maquettes et en connaissance des parcs à thème. Il a obtenu 2 fois le 1^{er} prix de la Société d'Encouragement aux métiers d'Art, a réalisé de nombreux monuments de la région Poitou-Charentes. Lors de ses études, il a collaboré à plusieurs projets, Grand-Louvre, Météor de la RATP, restauration d'œuvres d'art, prototypes industriels, publicité etc...

Il a été salarié comme maquettiste responsable du parc Mini-France à Brignoles et peut se prévaloir d'une expérience de 20 années de gestion du site du Petit-Paris à travers l'accueil du public, les visites, et le développement du parc.

Le projet :

S'installer en Charente-Maritime.

Le but est de déménager le parc existant « Le Petit-Paris » pour développer un nouveau concept de parc à thème dans un secteur plus touristique.

Le projet prévoit de déménager et de restructurer le site existant qui est constitué du « **Petit-Paris, Paris en miniature** » et de « **la France en miniature** », le site est actuellement ouvert au public depuis plus de 20 ans dans un parc privé.

Le principal attrait du parc est la présence d'une maquette du centre de Paris à l'échelle 1/130^{ème} et d'une collection de 50 monuments de toute la France en miniature.

Création du « Parc MINILAND »

Ce projet de nouveau parc à thème fera découvrir aux visiteurs, une visite de notre patrimoine en miniature. Véritable vitrine d'un savoir-faire et décor de l'histoire de France, il sera également le point de départ d'une découverte ludique pour les familles en petit train et voitures électriques à travers un parc floral aménagé.

A terme, la création d'un **parc d'attraction** avec manèges viendra compléter l'offre pour la partie ludique. La création d'une « **vitrine régionale** » avec la « **Mini-Charente-Maritime** » en miniature permettra de découvrir l'ensemble du patrimoine du département, de **La Rochelle à Rochefort en passant par Saintes**. Le Musée de Gérard Brion contient déjà une collection de **plus de 200 tableaux et maquettes de la région**.

Le futur projet de développement prévoit à terme la construction des autres capitales en miniature, symboles du Monde.

Des ateliers pédagogiques de découverte, de sculpture, des jardins paysagers et de nombreuses attractions ludiques viendront compléter ce nouveau parc pour en faire un site d'exception unique en France.

A Champagne, au cœur de la Charente-Maritime.

Situé dans le 2^{ème} département touristique de France.

Le choix de la commune de Champagne, combine plusieurs attraits :

- La proximité de zones touristiques de séjour (zone littorale, îles)
- La distance à 3 ou 4 heures de route du bassin parisien
- L'implantation dans une région ensoleillée au patrimoine culturel d'exception.

Gérard Brion souhaite déménager son parc, actuellement implanté dans un espace confiné, isolé et très peu touristique qui ne permet pas le développement d'un parc à thème pour créer un véritable parc en Charente-Maritime.

Le but est de donner plus d'ampleur et de visibilité au parc existant, sur un nouveau site plus accessible et mieux situé en terme de voies de communication, de **structurer le produit actuel pour le développer** et accueillir les clientèles les plus diverses dans de meilleures conditions.

Le contexte du projet et son développement :

Ce projet de parc culturel et ludique s'appuie sur un patrimoine existant, **Le Petit-Paris**, ouvert au public dans un jardin privé situé à Vaïssac (20 km de Montauban en Tarn et Garonne). **Le site géré par une Association, "Les Amis du Petit-Paris" et reçoit plus de 10 000 visiteurs par an.**

Gérard Brion, artiste reconnu par les médias, construisait déjà à 12 ans **le Vieux Port de La Rochelle en miniature**, l'Hôtel de Ville, l'église St Sauveur, l'église de St Savinien etc.

Les techniques qui ont présidé à ces réalisations sont uniques en France, font appel à des méthodes différentes et moins onéreuses que celles employées habituellement dans la construction des maquettes de monuments.

Gérard Brion est également l'auteur d'une collection de plus de 200 dessins et de peintures des paysages et du patrimoine de la Charente-Maritime. Dans le cadre de ce projet, il souhaite développer les collections de son musée et son spectacle d'automates.

Pour développer ce potentiel endogène, il faut un site d'accueil plus spacieux, mieux localisé géographiquement, et développer le concept pour le rendre attrayant au plus grand nombre de visiteurs.

Le projet de parc est né du double constat suivant :

- Les parcs miniatures existants ne permettent pas toujours une découverte valorisée des sites qu'ils représentent. Les monuments sont isolés les uns des autres, et le public ne trouve pas dans cet environnement une animation interactive l'invitant à rester plus longtemps et propice au rêve.

D'où la nécessité d'utiliser le décor de ces monuments miniatures pour des animations culturelles et ludiques pour les enfants. La découverte du site en petit-train ou en voitures électriques permettra de découvrir le parc en s'amusant. Ou même l'organisation de festivités au cours de la saison touristique.

- Le marché des parcs à thème est à ce jour un marché mature et ce concept est vraiment original et innovant.

- Malgré une conjoncture économique en pleine mutation, le marché des parcs de loisirs est un secteur qui résiste bien et qui continue son développement à travers la France.

Parmi les cibles visées nous trouvons :

- Le public familial attiré par les parcs récréatifs.
- Le public amateur de lieux insolites, artistiques.
- Le public féru d'histoire et d'architecture.
- Les scolaires dans un but pédagogique et créatif.
- Les étudiants en histoire de l'art et des civilisations.
- Les touristes étrangers de passage ou en séjour.
- Le public de résidents individuels.
- Les groupes constitués de seniors, centre de loisirs.

Détails du projet :

Le projet consiste en la réimplantation des maquettes du Petit-Paris et de la France en miniature, sur un nouvel espace d'une superficie de 1500 m², sera l'occasion de développer un véritable parc à thème à finalité commerciale, le tout au cœur d'un parc de 3 hectares.

Le projet prévoit la création de **2 postes de maquettistes** qui fabriqueront de nouvelles maquettes progressivement ajoutées pour compléter les thèmes et donner une dimension régionale au parc :

Le Parc à thème s'articulera autour de 8 attractions :

1. L'espace « Mini-Paris » :

Particulièrement imposant, le Mini-Paris sera bien sûr la partie la plus spectaculaire du parc, d'une part par son impact auprès du public français et étranger et de tous les amoureux de Paris, d'autre part parce que ce chef d'œuvre unique au monde représente un intérêt direct, médiatique, et par-là **une offre importante et directement commercialisable.**

Tous les monuments et toutes les maisons sont reproduits en respectant parfaitement les distances et le relief. (Echelle : 1/130^{ème}, la Tour Eiffel fait 3 mètres).

Il n'en constituera cependant à terme qu'une partie parmi d'autres, car le site est voué à être étendu en superficie.

2. L'espace « Mini-France » :

Le parc existant abrite déjà des œuvres terminées de tout le patrimoine de France en miniature, du Mont Saint-Michel à Carcassonne en passant par les châteaux de la Loire, le domaine de Versailles où Strasbourg, toute la France sera présente.

Plus de 50 monuments de l'ensemble du patrimoine français représentant les monuments les plus emblématiques du pays.

3. L'espace « Mini-Charente-Maritime » :

La création d'une « vitrine régionale » permettra de représenter et de mettre en valeur le patrimoine des plus beaux monuments du département en miniature sur un même site. Du Port de La Rochelle à l'Arsenal de Rochefort en passant par Saintes, il sera possible également de découvrir les plus belles églises romanes et les plus beaux châteaux et fortifications du littoral. Un espace qui permettra de visiter la Charente-Maritime en un clin d'œil !

4. L'espace « Musée du Petit-Louvre » :

Les visiteurs pourront découvrir l'histoire du Petit Paris, les collections de dessins, peintures et maquettes de Gérard Brion, le Vieux-Port de La Rochelle, et bien d'autres monuments fabriqués en carton et résine depuis son plus jeune âge.

5. L'espace « vidéo/spectacle » :

Equipé d'une **salle de cinéma**, le public pourra découvrir sur grand écran, un film qui retrace l'incroyable aventure du Petit-Paris. Cet espace abritera également un **music-hall miniature « Le Mini-Moulin Rouge »** avec son spectacle d'automates pour le plus grand plaisir des enfants !

6. L'espace « Mini-golf » :

Le parc sera doté d'un parcours de minigolf de 18 trous dans un espace naturel à travers un relief aménagé. Le site sera pourvu de décors rocheux et de cascades avec une vue sur le Mini-Paris.

7. L'espace « atelier et découverte du chantier » :

Tout projet se doit aujourd'hui de proposer un parcours dynamique à ses visiteurs en les rendant acteurs de leur découverte. Ainsi, cet espace sera l'occasion de multiples émotions : découvrir les coulisses de l'atelier de fabrication des maquettes, voir en direct le travail des sculpteurs professionnels dans l'atelier, participer et s'initier à l'art de la maquette, aux arts créatifs et repartir avec sa création !

8. L'espace « Mini-Foire du Trône » :

A terme, **un petit parc d'attractions** destiné aux enfants sera créé. La visite du parc se fera **en petit-train touristique** à travers les quartiers et monuments du parc miniature et se poursuivra à travers une dizaine de manèges, tel qu'un pousse-pousse, un carrousel, un toboggan, mini-manèges dans le style 1900.

L'animation du site permettra d'accentuer l'attractivité du parc pendant la saison touristique avec un agenda des manifestations : reconstitutions d'évènements historiques, fête du 14 juillet, illuminations de Noël, cabaret etc... Il sera possible d'utiliser le décor du Mini-Paris avec un théâtre de verdure pour l'organisation de "son et lumières", concerts, spectacles ou pièces de théâtre !

Pour la première fois en France, un site va permettre un voyage à travers les plus belles villes du monde en miniature, la découverte des plus beaux sites de Charente-Maritime en miniature, tout en s'amusant et en apprenant l'histoire...

Projet de développement :

Dans le cadre de ses futurs projets de développement, le concept prévoit à terme, la création de nouvelles attractions **pour inciter le public à revenir.**

-La création d'un nouvel espace des "Mini-Capitales" sera l'occasion d'un tour du monde architectural et historique avec les reproductions du centre de Londres, Rome, New-York, Venise ou Amsterdam...

-Le développement d'attractions ludiques pour les enfants par l'investissement dans des manèges, la création d'un Mini-golf, d'une Mini-Ferme ou d'une tyrolienne au-dessus du Mini-Paris viendront compléter et surtout renforcer l'attractivité d nouveau parc.

-La création d'un festival et d'un son et lumières pourra créer l'évènement afin de doper l'attractivité et la notoriété du parc en saison.

-La création à terme d'un « espace guinguette » avec repas spectacles afin de faire du parc un lieu convivial, bien plus qu'un simple parc de loisirs.

**En conclusion, l'idée de ce projet est d'utiliser le décor de notre patrimoine pour développer des attractions et des spectacles !
C'est un projet qui s'adresse à un très large public.**

Les services seront présents :

Un espace « **bar-boutique/souvenirs** » sera en place dès la création du parc pour permettre au public d'acheter des objets et des souvenirs significatifs : maquettes à monter soi-même, jardinage, produits dérivés personnalisés...

Les objets sélectionnés seront référencés selon un cahier des charges qualitatif. Des tables de pique-nique, disposées au gré du parc, permettront aux familles de se détendre agréablement en terrasse.

A terme, un espace « **restauration** » qui pourra être concédé, sera mis en place, afin d'inciter la clientèle à rester plus d'une demi-journée sur le site, et pour répondre à des demandes packagées de la part de groupes constitués ou d'entreprises.

Informations pratiques :

Ouvertures : Le parc sera ouvert 7 mois sur 12, (d'avril à octobre) sur une plage horaire de 10 heures par jour, 7 jours sur 7 en haute saison touristique.

Le tarif d'entrée adulte est fixé à 8 Euros, en année de lancement les prévisions de fréquentation sont de 25 000 visiteurs en année 1.

Stade d'avancement du projet :

L'objectif du porteur de projet est de déménager le Petit-Paris situé actuellement à Vaissac, de le reconstruire et développer les maquettes sur le nouveau parc de Champagne pour une ouverture d'ici deux ans. Le site du Petit-Paris est actuellement ouvert au public.

Depuis 2013, Gérard Brion a autofinancé de nombreux travaux. Le terrain de Champagne a été entièrement clôturé et plus de 2000 arbres ont été plantés. L'accès au terrain et une partie du parking est déjà réalisé ainsi que la dalle béton de 135 m² du futur bâtiment d'accueil.

« Gérard Brion est actuellement à la recherche de partenaires financiers pour faire aboutir ce projet de parc à thème ».

- **Recherche d'investisseurs**
- **Recherche de donateurs**
- **Mécénat, sponsors...**

Le but est de déménager Le Petit-Paris et de reconstruire le nouveau parc avec un investissement ciblé afin de pouvoir ouvrir au public dans un contexte plus favorable à son développement économique.

Synthèse des points forts du projet :

1) Un concept novateur.

Par son originalité, il n'a pas de concurrence directe et est complètement nouveau en Charente-Maritime et dans le sud-ouest.

2) Un parc offrant une multitude de facettes.

L'espace de découverte régional, véritable itinéraire fera découvrir au public les monuments et le patrimoine le plus représentatif d'un terroir. Les plus célèbres monuments de notre capitale seront le rendez vous des touristes, des amoureux de Paris, des professeurs d'histoire avec leurs écoliers...

Les capitales du monde offriront un espace où chacun pourra voyager en musique et découvrir Londres, New-York ou Venise...

3) Un espace de découvertes et d'activités

Découverte des ateliers de maquettistes en cours de travail, exposition d'œuvres, la possibilité de construire soi même sa maquette et garder un souvenir authentique et personnalisé du parc !

4) Un espace dynamique

Attractions ludiques pour les enfants, animations, il se passera tous les jours quelque chose sur le site ! L'actualité régionale, nationale et internationale pourra constituer une inépuisable source d'idées pour animer les allées du parc et réjouir petits et grands...

5) Un projet qui favorise la création d'emplois

Des emplois de maquettistes, jardinier, maçon vont être créés pour bâtir progressivement les différents quartiers et monuments. Ce sont des postes de forte valeur ajoutée au plan humain, qui permettront une formation à un savoir-faire artistique et artisanal.

6) Un projet valorisant pour le territoire d'accueil

Le projet peut insuffler une dynamique économique à une commune rurale ou une communauté de communes, tout en valorisant le patrimoine artistique et architectural de toute la région d'accueil.

Synthèse des points forts du projet :

1) Un concept novateur.

Par son originalité, il n'a pas de concurrence directe et est complètement nouveau en Charente-Maritime et dans le sud-ouest.

2) Un parc offrant une multitude de facettes.

L'espace de découverte régional, véritable itinéraire fera découvrir au public les monuments et le patrimoine le plus représentatif d'un terroir. Les plus célèbres monuments de notre capitale seront le rendez vous des touristes, des amoureux de Paris, des professeurs d'histoire avec leurs écoliers...

Les capitales du monde offriront un espace où chacun pourra voyager en musique et découvrir Londres, New-York ou Venise...

3) Un espace de découvertes et d'activités

Découverte des ateliers de maquettistes en cours de travail, exposition d'œuvres, la possibilité de construire soi même sa maquette et garder un souvenir authentique et personnalisé du parc !

4) Un espace dynamique

Attractions ludiques pour les enfants, animations, il se passera tous les jours quelque chose sur le site ! L'actualité régionale, nationale et internationale pourra constituer une inépuisable source d'idées pour animer les allées du parc et réjouir petits et grands...

5) Un projet qui favorise la création d'emplois

Des emplois de maquettistes, jardinier, maçon vont être créés pour bâtir progressivement les différents quartiers et monuments. Ce sont des postes de forte valeur ajoutée au plan humain, qui permettront une formation à un savoir-faire artistique et artisanal.

6) Un projet valorisant pour le territoire d'accueil

Le projet peut insuffler une dynamique économique à une commune rurale ou une communauté de communes, tout en valorisant le patrimoine artistique et architectural de toute la région d'accueil.

7) Un projet qui privilégie l'écotourisme

L'environnement verdoyant est un élément capital du projet. Plus de 2000 arbres et arbustes ont déjà été plantés sur le site. Dès son installation, le projet prévoit d'implanter une centrale photovoltaïque sur le bâtiment d'accueil afin de réduire l'empreinte carbone. Un réservoir d'eau et un bassin sera aménagé afin de récupérer les eaux pluviales. Mais le concepteur va encore plus loin dans son approche écologique : les monuments miniatures sont construits en grande partie à base de matériaux recyclés, sans pour autant affaiblir ni leur dimension esthétique, ni leur aspect artistique.

8) Un projet qui a un fort potentiel de développement

Ses possibilités d'extension sont infinies, avec les projets de construction des autres capitales et villes touristiques du monde. La possibilité d'utiliser le décor du Mini-Paris comme une scène, avec des spectacles, son et lumières.

Informations complémentaires :

Le projet doit s'implanter sur la commune de Champagne à 15 km au sud de Rochefort, sur un axe important Nord/sud en direction de Royan avec une sortie « Pont L'Abbé d'Arnoult / Champagne » par une bretelle d'accès.

Le porteur de projet est propriétaire d'un terrain de 3 hectares. La mairie de Champagne, a spécialement classé le terrain en "Zone Touristique" dans le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation de ce projet. Le permis d'aménagé est accepté pour la première tranche de travaux.

Le terrain a déjà fait l'objet de travaux d'aménagements, chemin d'accès central, parking, plantations et pose d'une clôture pour fermer le parc. **Ce terrain est actuellement géré par la « SCI Briparc » dont Gérard Brion est le gestionnaire.**

Dans le cadre de la réalisation du projet, il faudra construire un accueil-billetterie avec bureaux, un atelier de fabrication, un espace muséographique et des sanitaires pour le public. Un parking sera aménagé et arboré pour le stationnement des véhicules.

Le Marché :

Le Petit-Paris est actuellement situé sur un coteau du Quercy, isolé en pleine campagne à Vaïssac, petit village rural à 20 km de Montauban dans le département du Tarn et Garonne.

Le secteur n'a pas le potentiel touristique pour ce type de parc ni l'accès routier pour se développer dans de bonnes conditions.

- Le Tarn et Garonne 262 000 habitants.
(département agricole, tourisme vert...)

Préfecture: Montauban 60 000 habitants.
Budget du Conseil Général: 373 millions d'euros
Potentiel touristique: 5,5 millions de nuitées.
Retombées économiques: 80 millions d'euros.
Fréquentation des sites: 400 000 touristes par an.

- La Charente-Maritime 646 000 habitants.
(département littoral, touristique...)

Préfecture: La Rochelle 76 000 habitants.
Budget du Conseil Général: 1,087 milliards d'euros
Potentiel touristique: 36 millions de nuitées.
Retombées économiques: 1,2 milliards d'euros.
Fréquentation des sites: 4 millions de touristes par an.

C'est pourquoi le choix de la Charente-Maritime donnera tout l'élan nécessaire à la reconstruction et au développement de ce nouveau parc à thème.

Le Marché :

En France plusieurs grands parcs se partagent le marché sur le thème de la miniature :

-France Miniature à Elancourt, 195 000 visiteurs, CA : 3,9 M€.
Création 1992 le parc appartient au groupe Compagnie des 2 Alpes.

-Mini-Châteaux à Amboise, 60 000 visiteurs, CA : 880 000 €.
Création 1996, le parc appartient au groupe Looping, HIG Capital F.

-Miniworld Lyon vient d'ouvrir en 2016 à Lyon, c'est un parc indoor de 4500 m² situé dans une zone commerciale. 180 000 visiteurs, CA 2,5 M€. Un autre parc du même groupe vient d'ouvrir à Toulon: Miniworld Côte d'Azur.

En Charente-Maritime et en Vendée, il existe d'autres petits sites sur la même thématique :

- **Musée des modèles réduits** à La Rochelle, 55 000 visiteurs.
- **Le Port Miniature** à St Savinien, 25 000 visiteurs.
- **Vendée Miniature** à Brétignolles, 35 000 visiteurs.
- **Mini-Villes** à Noirmoutier, 15 000 visiteurs.

L'entreprise :

Pour l'exploitation de ce nouveau parc à thème, Gérard Brion souhaite créer une SAS CREACITY.

Le montage du capital de la future société sera constitué de 400 000 € d'apport en nature (maquettes du parc existant + matériels) et d'un apport en numéraire par le porteur de projet. **La recherche d'investisseurs :** Un complément d'apport en numéraire devra être apporté par des investisseurs extérieurs. En terme de fréquentation, le projet prévoit 25 000 visiteurs la première année d'ouverture, 30 000 visiteurs en année 2 et 32 000 visiteurs en année 3.

Ce projet modeste au départ fera l'objet d'investissements progressifs et a pour ambition à terme d'atteindre les 100 000 visiteurs par an.

Un projet qui aura un fort potentiel dans un département qui reçoit 5 millions de touristes par an.

En savoir plus:

Contacts :

Gérard BRION, porteur de projet

3225 route des Teularios 82800 VAISSAC

Tel: 05.63.64.24.80 - 06 81 79 22 80

Mail: gerard.brion@orange.fr

Site du Petit-Paris: www.petitparisparc.com

Documents disponibles sur demande :

Dossier prévisionnel

- Hypothèses & commentaires
- Compte de résultat prévisionnel
- Exploitation – recettes
- Détail des charges
- Détail des investissements
- Plan de financement

Etudes projet

- Etude projet, Plan Local d'Urbanisme, permis d'aménager
- Etude Loi sur l'eau
- Etude de sols
- Etude de réflexion stratégique (étude Marketing)
- Etude phase 1 Positionnement (communication/implantation)
- Etude phase 2 Faisabilité (diagnostic, enquête d'opinions)
- Etude phase 3 Plan Marketing (technique)
- Vidéo, reportages télévisés sur Le Petit-Paris sur YouTube.
- Livre d'or des visiteurs du Petit-Paris, plus de 5000 signatures

Etude de projet

- Localisation du projet**
- Plans du projet**
- Le site actuel en images**
- Les médias en parlent**

Localisation du projet :

Une implantation « au cœur de la Charente-Maritime » sur la commune de Champagne sur l'axe La Rochelle-Royan.

- Sur un axe nord-sud important du département avec bretelle d'accès.
- Accès par autoroute à moins de 25 km de Saintes et de Rochefort.
- Situé sur l'axe St Jean d'Angély-île d'Oléron (sortie autoroute Paris).
- Proche des flux touristiques du littoral (Royan-île d'Oléron à 25 km).
- Situé dans le triangle Rochefort-Saintes-Royan, (Bordeaux à 145 km).
- A 45 km de La Rochelle, 35 mn par voie expresse, 15 km de Rochefort.
- Un département à forte notoriété (facilitation d'identification du parc).
- Environnement préservé du parc dans un cadre champêtre.

Plans du projet

Parc Miniland

Parc de la Miniature

Projet de reconstruction du Petit-Paris à Champagne sur un nouveau parc de 3 hectares.

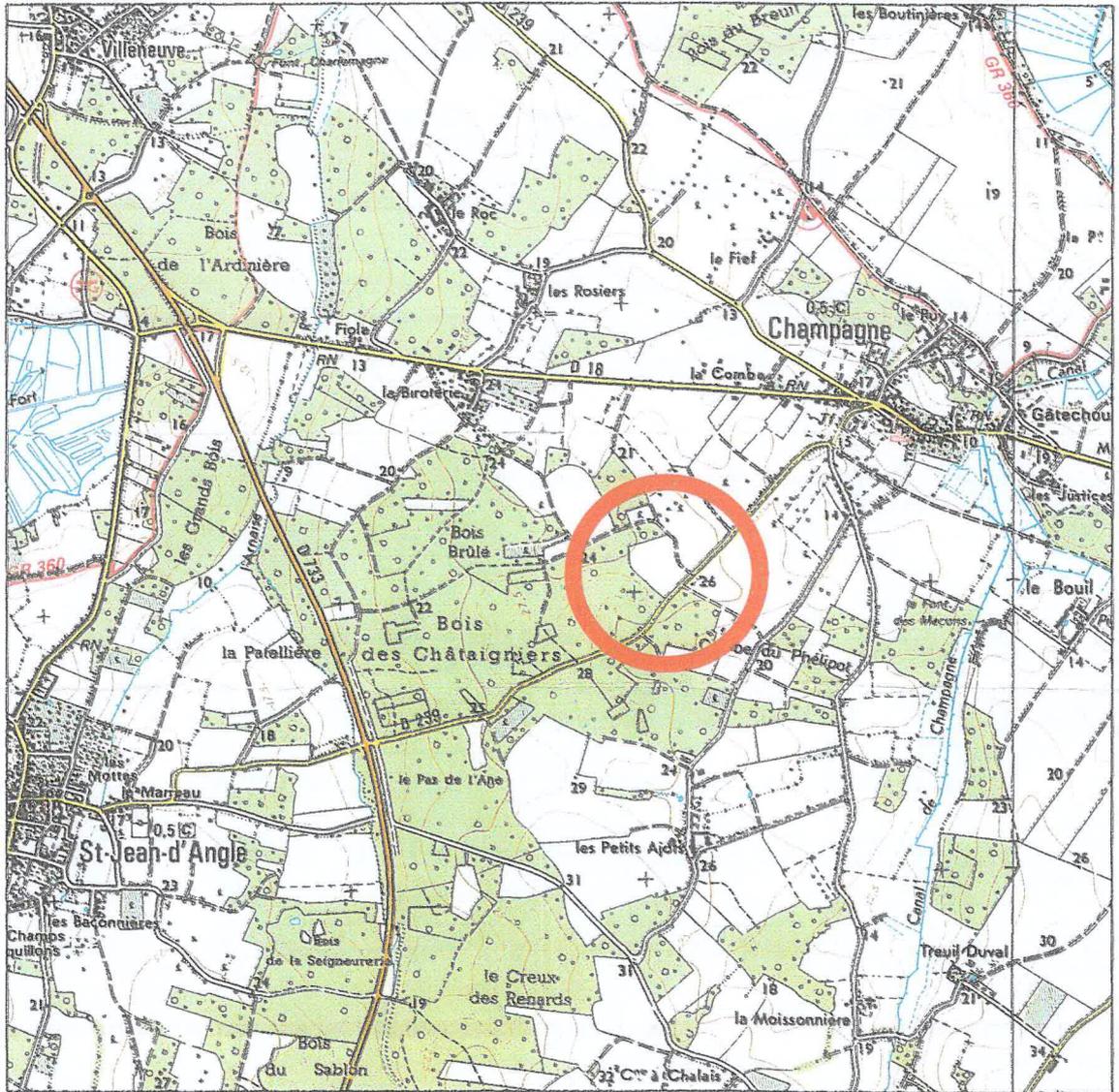
- Plan de situation
- Plan de masse
- Vue aérienne du chantier en cours
- Plan projet parc phase 1
- Plan de l'espace Mini-Paris
- Plan projet parc phase 2 (*futur développement*)
- Plan permis d'aménager (*extrait*)
- Plans du bâtiment d'accueil

Commune de CHAMPAGNE

Propriété de M. BRION Gérard

cadastrée section C n° 320-321-322-323-324

PLAN DE SITUATION



Echelle : 1 / 25 000

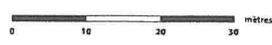
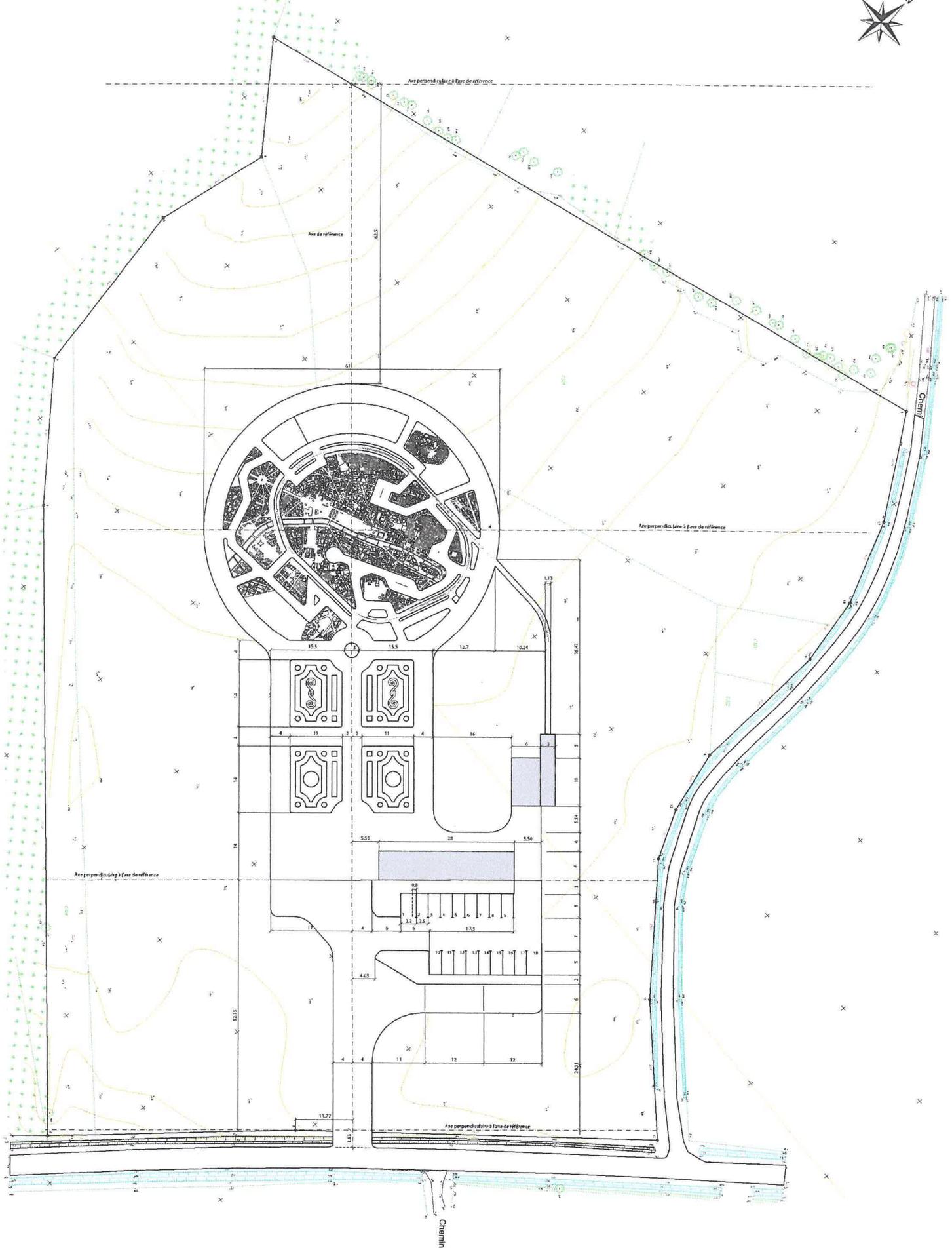
AFETI SARL – TROCMÉ Henri-Jacques – BRUNET Jean-Brice

Siège social : 13 rue Michel Bégon – 17300 ROCHEFORT – Tél: 05.46.87.69.75 – Fax: 05.46.83.87.76

Bureau secondaire : 7 C.A. « La Claircière » – 17310 SAINT PIERRE D'OLERON – Tél : 05.46.36.48.88 – Fax : 05.46.36.48.00

E-mail : afeti@aol.com

Plan de Masse PETIT PARIS PARC CHAMPAGNE
Echelle : 1/250 - Format A0



Auteur (dessinateur): M. Grandjean Architecte (et 1997) "Les amis du Petit Paris" Fonction: ERL Emmanuel BARDOU	Projet: PARC D'ATTRACTION PARIS MINIATURE Route de la 1702 Champagne PHASE 1	Format: A0 Echelle: 1:250 Version: 76.19 Date: Ordre: 23/05/2022 Echéance: 05/12/2022
Plan de masse		

Projet de parc à thème

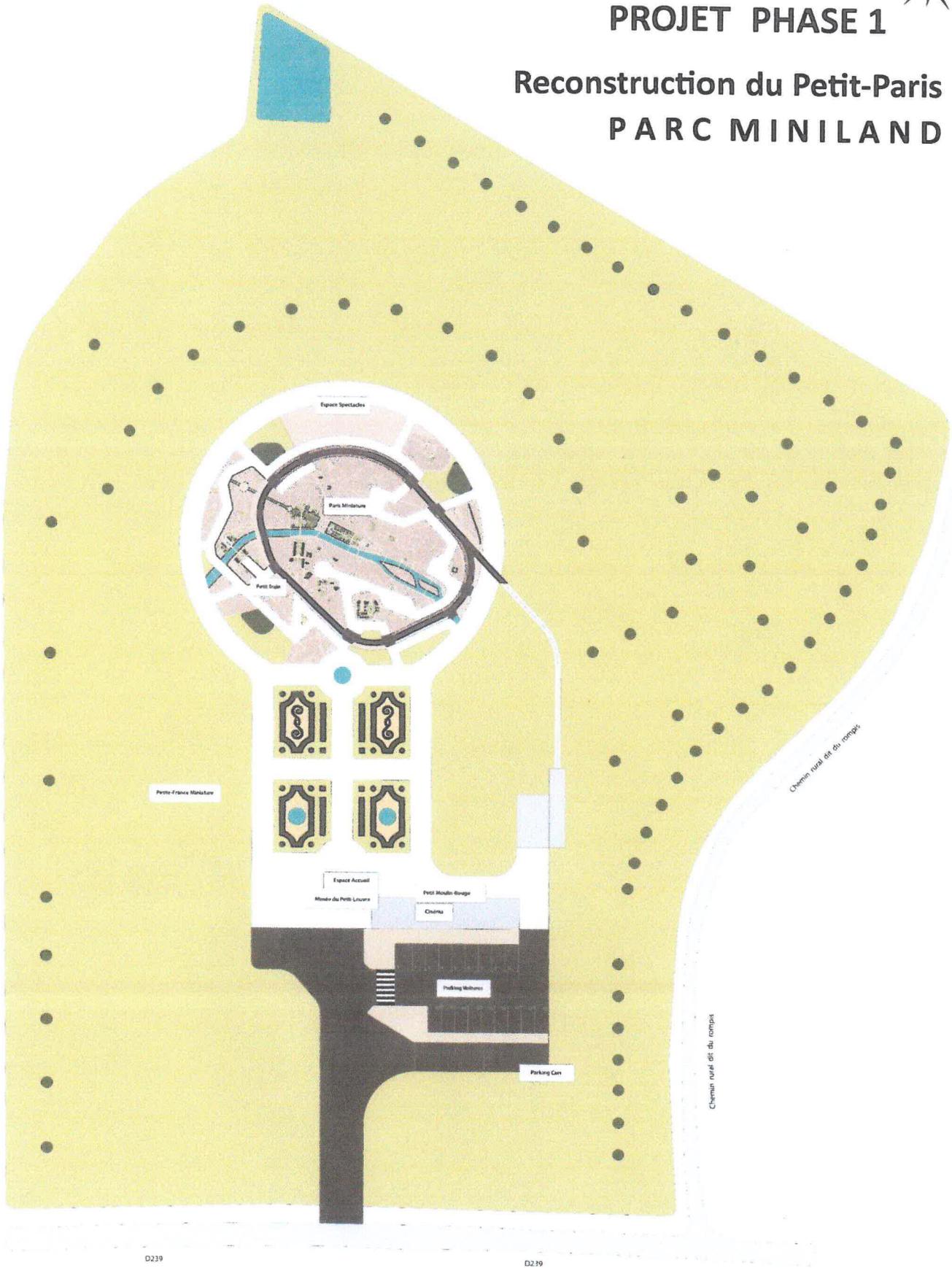
Vue aérienne





PROJET PHASE 1

Reconstruction du Petit-Paris PARC MINILAND



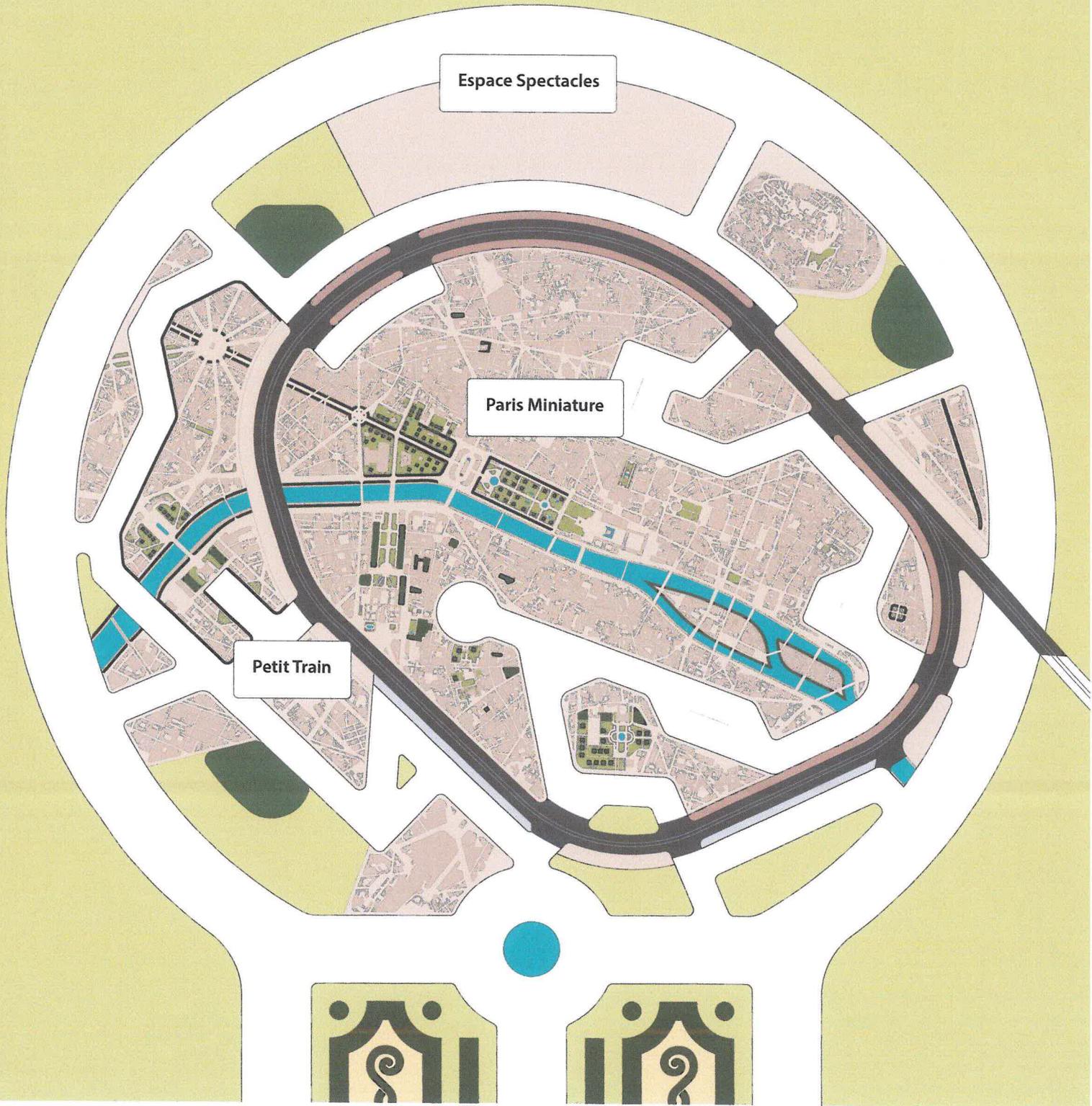
D239

D239



Maison France 38, rue de la République 93100 La Courneuve Tél: 01 41 39 11 11	Nom PARC D'ATTRACTION PARIS MINIATURE Rue de la République 93100 La Courneuve	Format	A0
		Échelle	1 : 250
Date de élaboration 05/12/2022	Plan de présentation	Surface	76,19
		Date 05/12/2022	Échelle

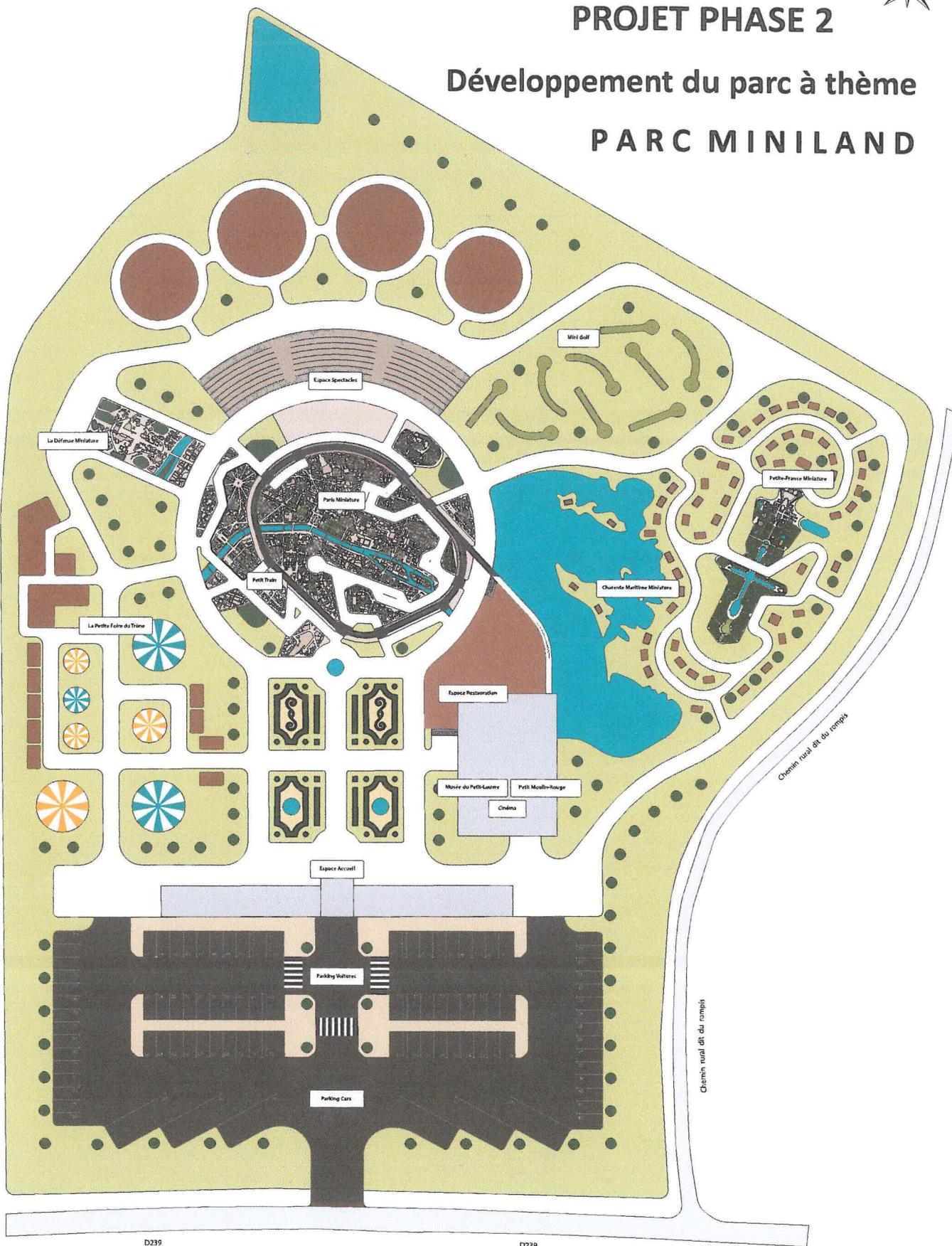
Plan du Petit-Paris





PROJET PHASE 2

Développement du parc à thème PARC MINILAND

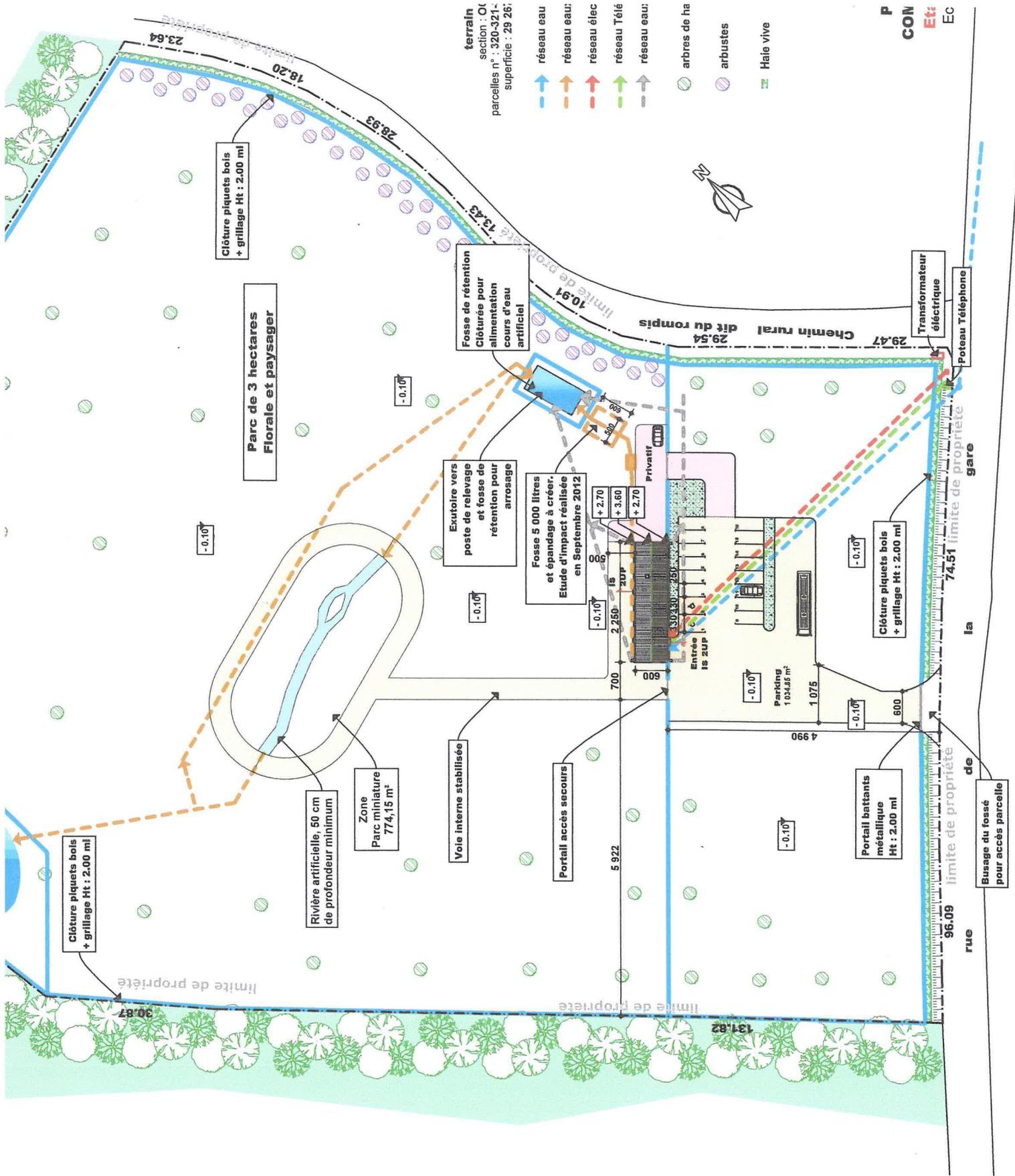


D239

D239



Maître d'ouvrage: M6 Grand Est Association loi 1901 Parcs du Petit Pays	Projet: PARC D'ATTRACTION PAYS MINIATURE Rocroi D239 17020 CHAMPAGNE PHASE FINALE	Façonnet: A0
Projetant: EIR, Emmanuel BARDOU	Plan de présentation	Echelle: 1:250 Version: 78,19 Date: Chiffre: 23/05/2022 Révision: 03/12/2022



terrain
 section : O
 parcelles n° : 320-321
 superficie : 29 267

- réseau eau
- réseau eau
- réseau élec
- réseau Télé
- réseau eau

- arbres de ha
- arbustes
- Hale vive

P
 CON
 Et
 EC

Clôture piquets bois
 + grillage Ht : 2.00 ml

Parc de 3 hectares
 Florale et paysager

Fosse de rétention
 Clôturée pour
 alimentation
 cours d'eau
 artificiel

Exutoire vers
 poste de relevage
 et fosse de
 rétention pour
 arrosage

Fosse 5 000 litres
 et épandage à créer.
 Etude d'impact réalisée
 en Septembre 2012

Clôture piquets bois
 + grillage Ht : 2.00 ml

Clôture piquets bois
 + grillage Ht : 2.00 ml

Rivière artificielle, 50 cm
 de profondeur minimum

Zone miniature
 Parc miniature
 774,15 m²

Voie interne stabilisée

Portail accès secours

Portail battants
 métallique
 Ht : 2.00 ml

Busage du fossé
 pour accès parcelle

limite de propriété

limite de propriété

96.09 limite de propriété
 de
 rue

74.51 limite de propriété
 la
 gare

29.47
 29.54
 10.91
 13.43
 28.93
 18.20
 23.64
 chemin rural dit du rompis

Transformateur
 électrique

Poteau Téléphone

Parking
 1 034,85 m²

Privatif

Entrée
 IS 2UP

-0.10

-0.10

-0.10

-0.10

-0.10

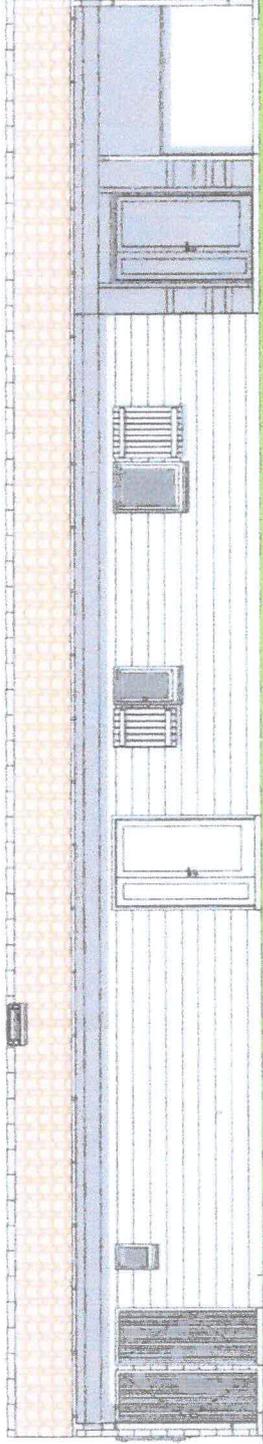
-0.10

-0.10

131.82

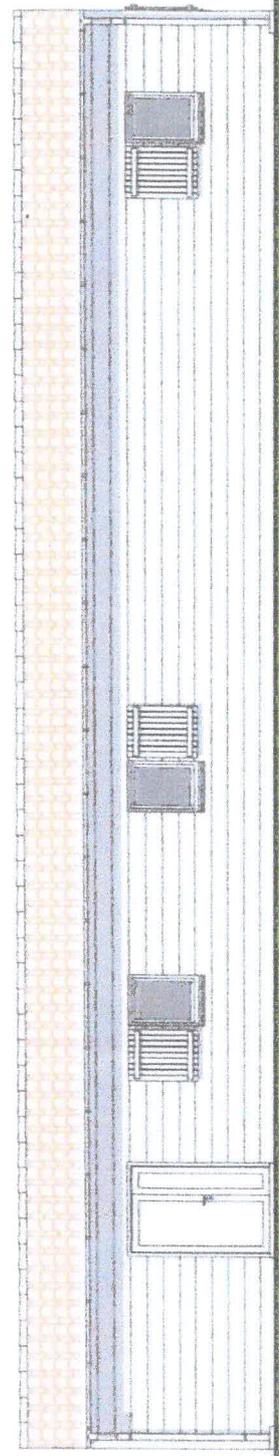
90.87





terrain naturel

FACADE NORD OUEST



FACADE NORD OUEST

Le site actuel en images

Le Petit-Paris Miniature existe depuis 30 ans, le parc est situé dans un jardin isolé à Vaïssac dans le Tarn et Garonne.

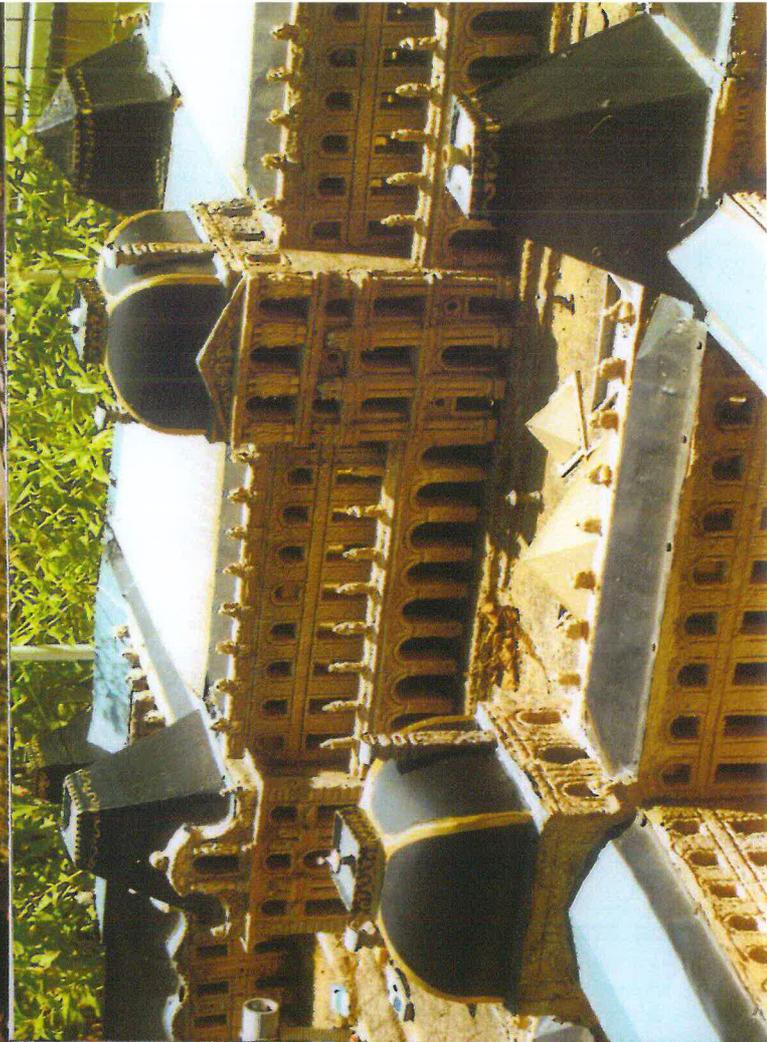
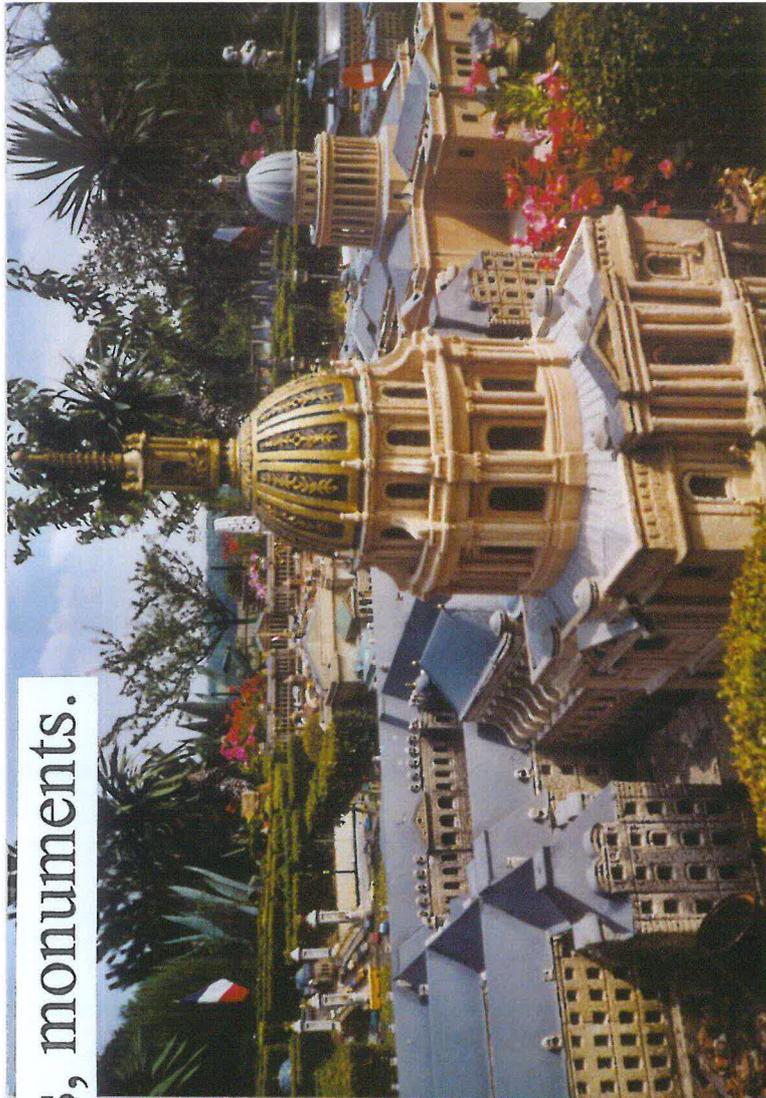
Le parc existant regroupe plusieurs attractions :

- Le Petit-Paris
- La Petite-France
- Le Musée du Petit-Louvre
- Un Espace cinéma
- Le Petit-Moulin Rouge



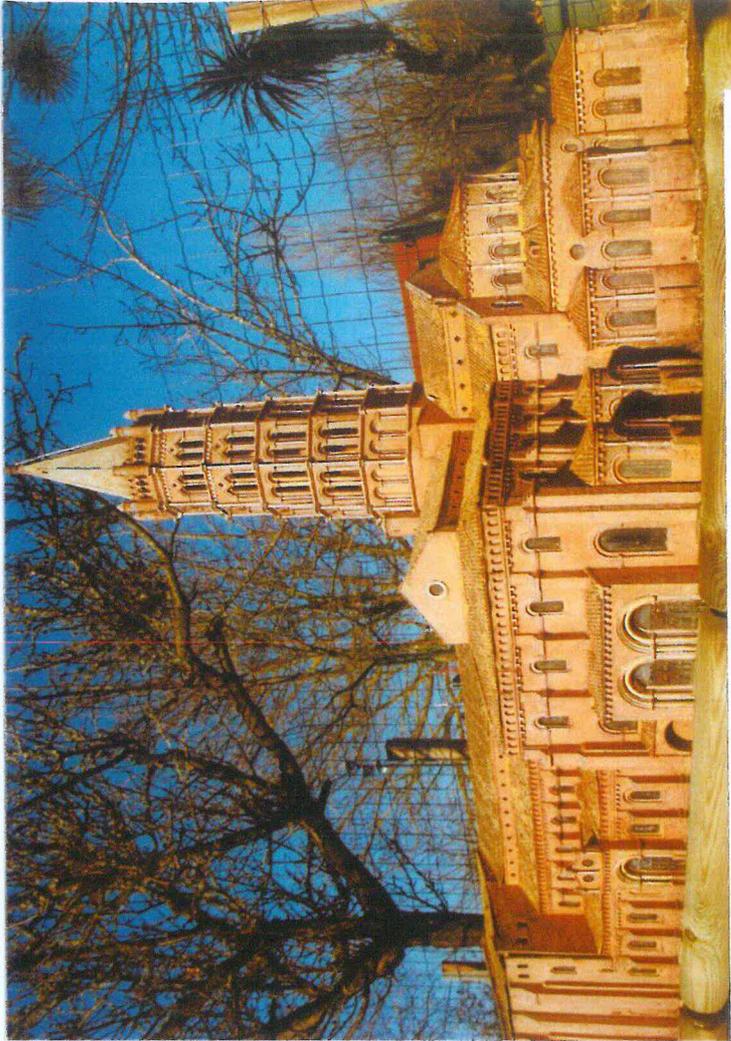
LE PETIT - PARIS
la Capitale en Miniature
Ech: 1/130 ème - 150 m²

Le Petit-Paris, monuments.

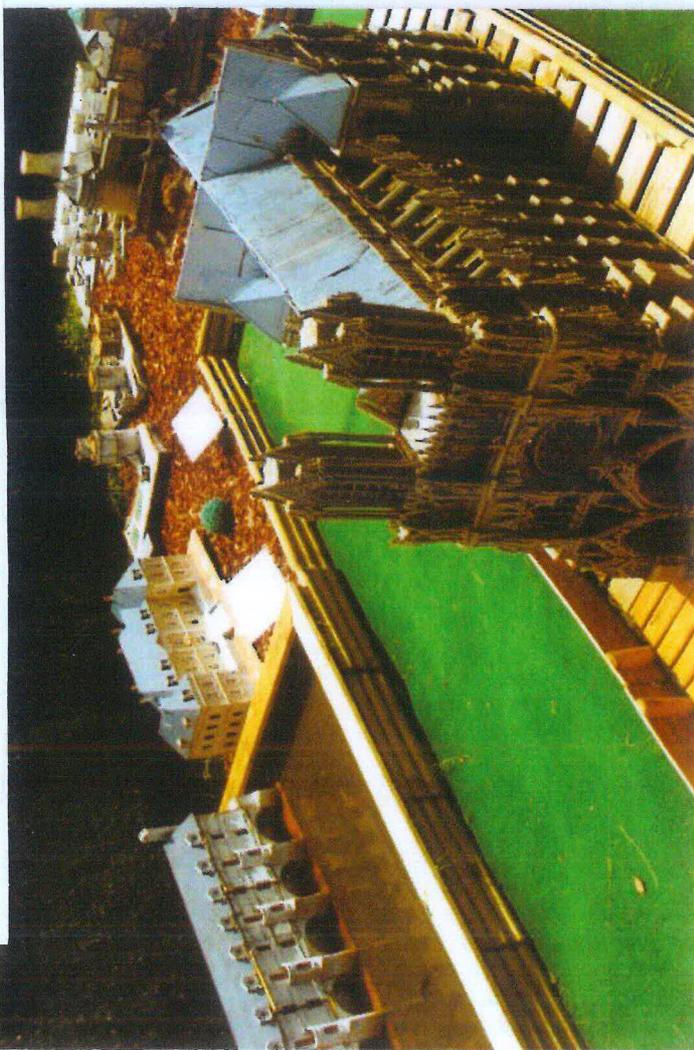


Le Petit-Paris, monuments.

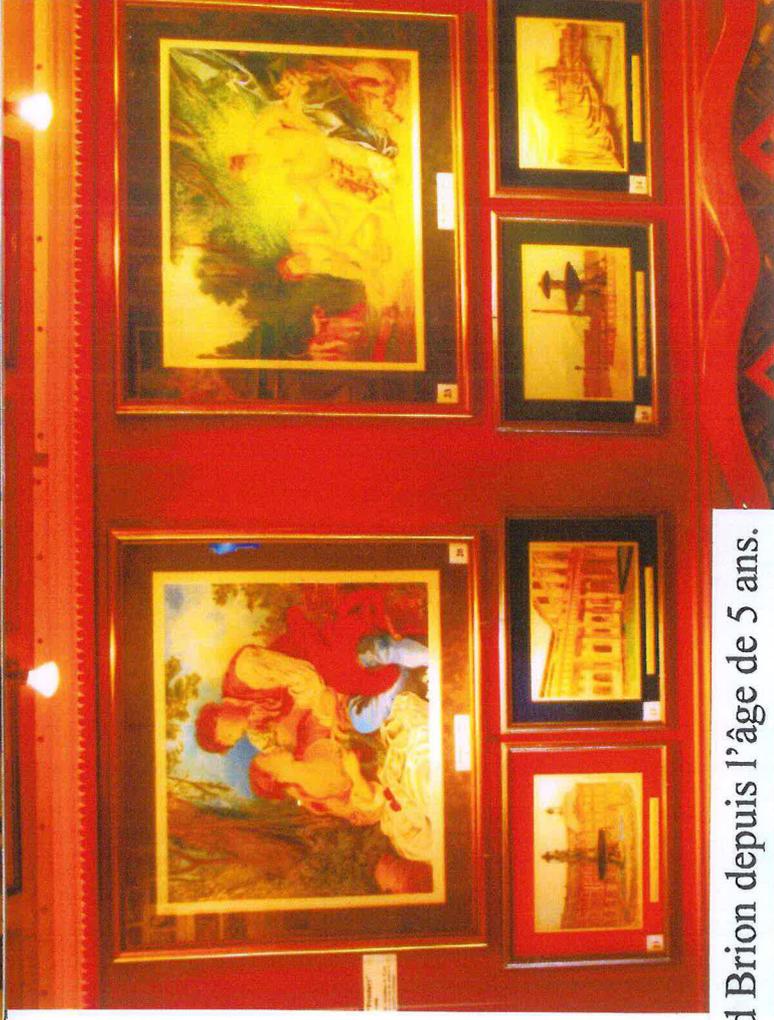
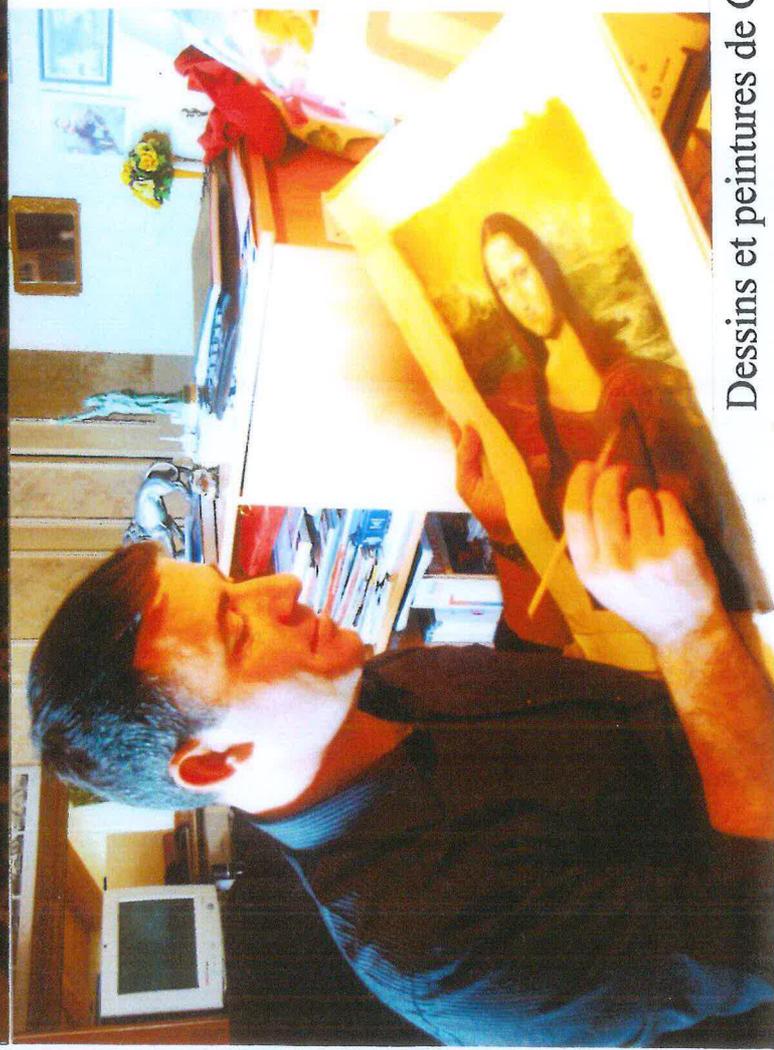
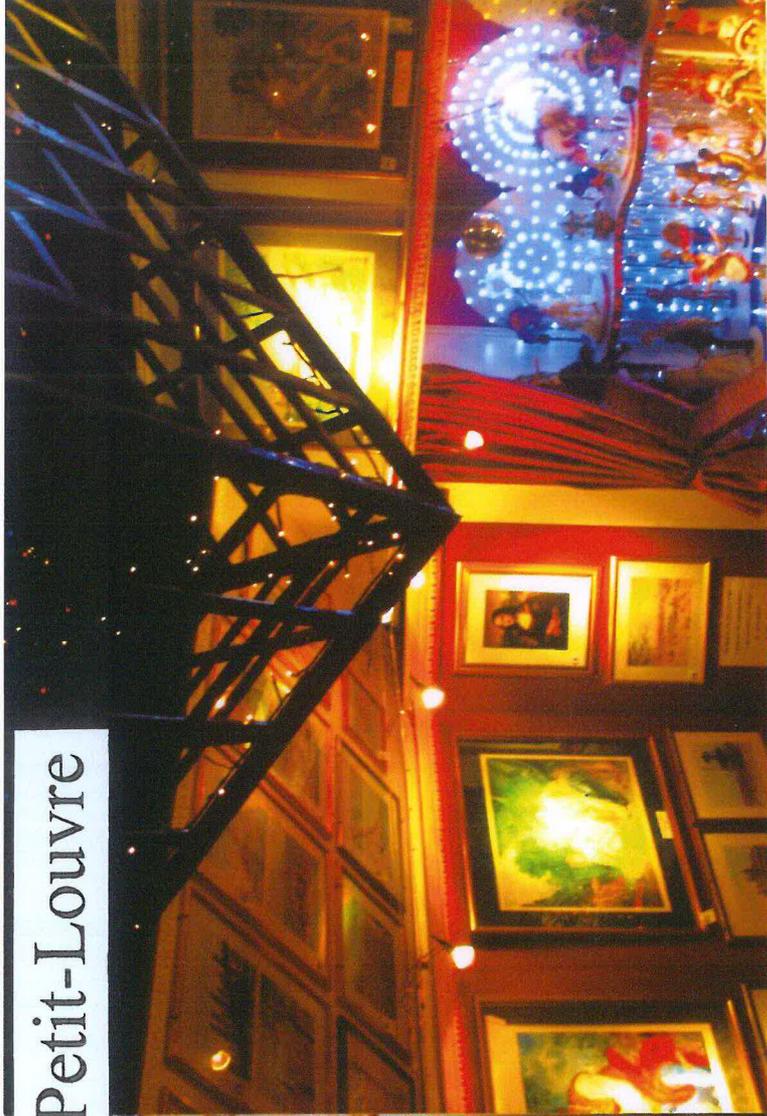
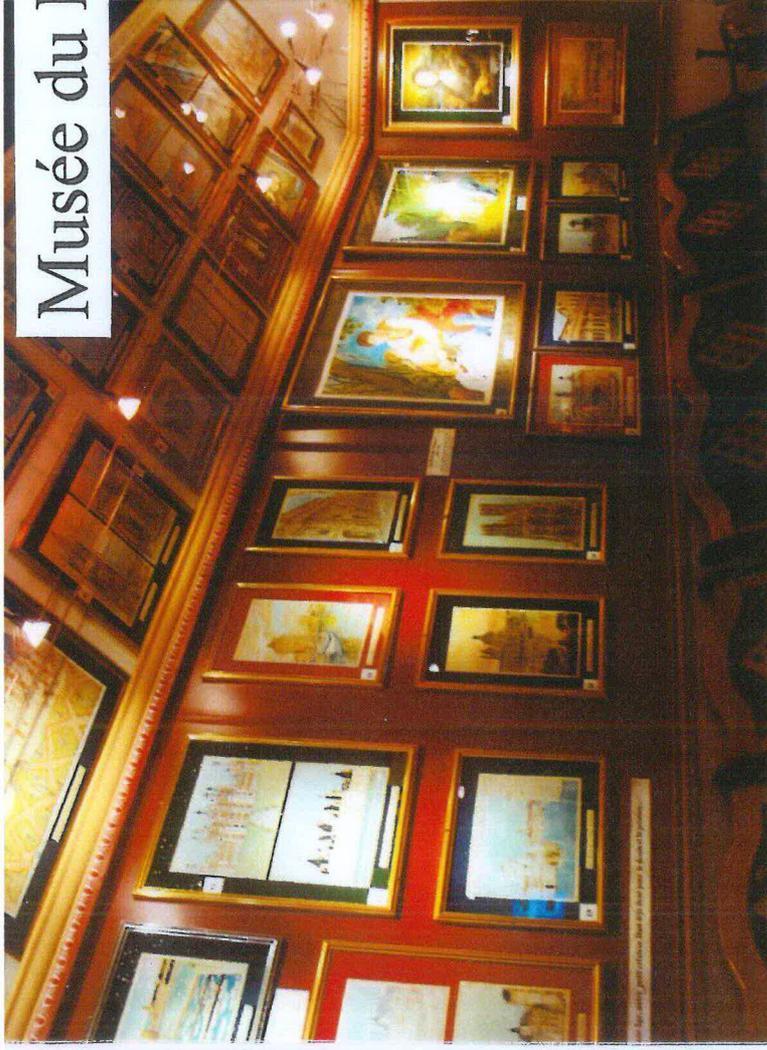




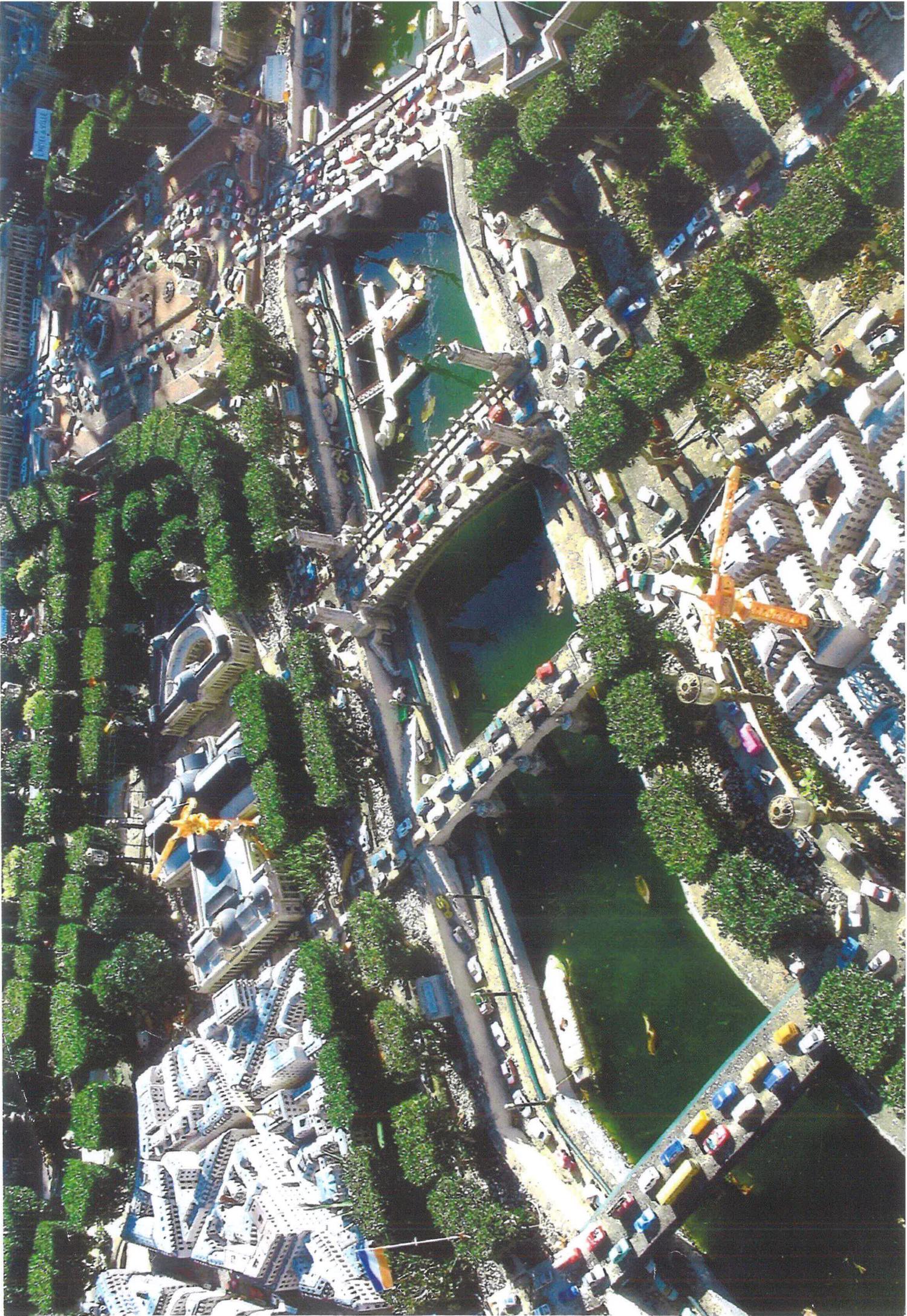
La Petite-France en miniature, une collection exceptionnelle de 50 monuments.



Musée du Petit-Louvre



Dessins et peintures de Gérard Brion depuis l'âge de 5 ans.





LES TOITS DE PARIS COMME PEUVENT LES VOIR DEPUIS LEURS FENÊTRES LES HABITANTS DE LA CAPITALE

PARIS DANS UN JARDIN...

DU BAS QUERCY

Texte Christine Hoden - Photos : Gérard Brion, Christine Hoden

A vingt kilomètres de Montauban, la petite route serpente entre les coteaux sous le regard impassible de quelques vaches paisibles. Un balisage jaune et rouge vous mène tout au bout, jusqu'à l'entrée que vous franchissez alors que s'élève, selon le moment, la voix de Joséphine Baker ou de Maurice Chevalier. Et soudain, vous découvrez tout Paris à vos pieds | Visite guidée de l'univers d'un homme qui a su garder intacte sa passion d'enfant.

Gérard Brion l'a rêvé et l'a réalisé. Quatorze années d'un travail patient et minutieux lui auront

été nécessaires pour concrétiser un projet insolite autant qu'audacieux : reconstituer Paris en miniature. Aujourd'hui, les touristes du monde entier viennent visiter sa capitale. Petit retour en arrière.

Il était une fois un garçon de quatorze ans, passionné d'architecture, qui rêvait de chanson : « *Un soir, en regardant le générique de l'émission « Champs-Élysées » de Michel Drucker, l'idée m'est venue de réali-*



PASSIONNÉ, GÉRARD BRION CONSACRE SA VIE À SON PROJET D'ENFANT AUQUEL IL A SU DONNER UNE NOTORIÉTÉ INTERNATIONALE

ser une maquette du centre de Paris pour donner vie à un rêve : chanter sur la place de la Concorde !». Nous sommes en 1983, l'année de naissance du Petit-Paris.

CONÇU COMME UN DÉCOR DE THÉÂTRE

Ce qui n'est au départ qu'une simple occupation de vacances va progressivement prendre de l'envergure. Installé dans un petit coin du jardin de ses parents à Vaissac, le chantier de Gérard envahit petit à petit tout le potager : *"J'ai passé 5 000 heures à étudier plans et photos pour tout reconstituer avec les bonnes proportions et dans les moindres détails. La construction représente environ 25 000 heures de travail."* Quatorze ans plus tard, le résultat est une maquette au 1/130, fidèle jusque dans les fenêtres et enseignes des boutiques de luxe du quartier de l'Etoile. La perspective de l'Arc de Triomphe dans l'axe du jardin des Tuileries et de l'avenue des Champs-Élysées est parfaite, les fontaines du Trocadéro ruissellent face à une majestueuse tour Eiffel. *"J'ai construit ma première tour Eiffel en 1984, en tôle ondulée découpée avec des ciseaux de couture et collée sur des bouts de bois. Au sommet, elle était équipée d'une antenne radio. J'entrais en contact avec les petits avions pour leur signaler l'interdiction de survoler la capitale !"* se souvient Gérard Brion.

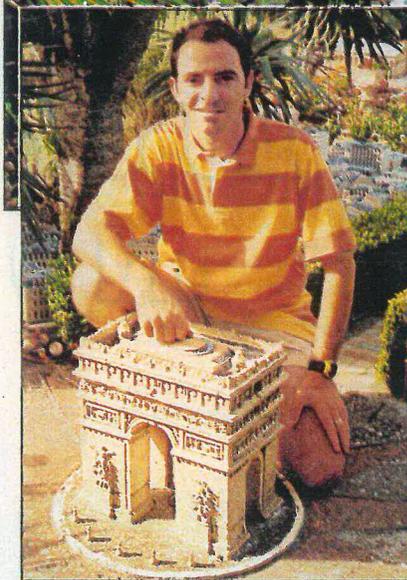
Passionné de dessin, devenu maquetiste designer de métier, Gérard Brion a tout fait lui-même en utilisant au début les "moyens du bord" : *"Les maquettes sont en partie constituées de produits recyclés. Les toits sont faits de bouteilles de sirop de fruits coupées, j'ai utilisé aussi des petits pots*



LA SEINE COULE SOUS SES PONTS CÉLÈBRES, ENTRE LE LOUVRE ET NOTRE-DAME



La tour Eiffel, haute de 2,25 m, domine les toits et les joyaux du petit Paris dont Notre-Dame, qui semble aussi vraie que nature.



Chaque année, le chef-d'œuvre de Gérard Brion reçoit 15 000 visiteurs

Un Paris miniature dans un jardin du Tarn-et-Garonne

Béton cellulaire, boîtes de conserve, emballages en plastique, petits pots de verre... tous les matériaux possibles ont été utilisés pour construire la capitale au 1/130.

Alphonse Allais proposait d'installer les villes à la campagne, Gérard Brion (trente-deux ans) l'a fait. Son petit Paris, loin de tout, se cache dans les collines à quelques kilomètres de Montauban (Tarn-et-Garonne). Reproduits au cent trentième, avec minutie et précision, tous les grands monuments de la capitale et leurs rues environnantes occupent aujourd'hui 150 m² du jardin familial. Jusqu'à présent, les parents n'avaient guère résisté à l'es-

prit d'entreprise de leur fiston promoteur mais, après l'inauguration de la tour Montparnasse, ils ont catégoriquement refusé l'implantation de la gare du même nom dans le carré de salades. « Ça m'a pris en 1983, lorsque nous avons quitté Montauban pour venir nous installer ici, à Vaissac, dans une ancienne ferme, raconte Gérard Brion. Loin de mes copains, je m'ennuyais. J'ai commencé par construire une tour Eiffel en branche de lilas, puis en bois, puis en métal, beaucoup plus sophistiquée. » Et voilà comment, au fil des années, après avoir exproprié massifs et pelouse, il a creusé un lit pour la Seine, jeté des ponts et bâti des quartiers entiers. Aujourd'hui, en marchant sur les boulevards périphériques, on peut faire le tour de ce petit Paris et visiter la butte Montmartre, l'Arc de triomphe et la place Charles-

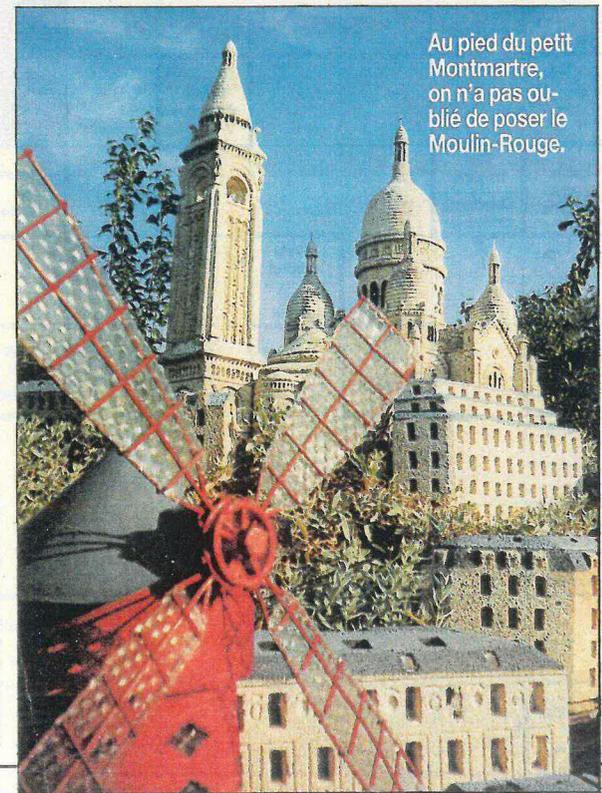
de-Gaulle, les Champs-Élysées, la tour Eiffel et le Champ-de-Mars, les Invalides, Notre-Dame, le Louvre, le Panthéon, l'Élysée, la place de la Concorde, le Palais-Bourbon, l'Académie française, les tours du quartier de la Défense, le bois de Boulogne... Et c'est encore plus beau la nuit quand l'éclairage public illumine les rues et les joyaux de la ville: « Beaucoup de monuments et d'immeubles sont en béton cellulaire, explique

Gérard Brion, mais j'utilise aussi le métal des boîtes de conserve, le plastique, les petits pots en verre, le bronze, tout ce que je peux trouver et, pour remplacer les arbres des parcs ou des avenues, j'ai planté 400 petits buis. »

Maquettiste designer de formation, il vit aujourd'hui de petits boulots, copie aussi des tableaux célèbres, tout en

continuant son œuvre à laquelle il a déjà consacré plus de 15 000 heures. Sans publicité, avec quelques apparitions à la télé et dans la presse, le petit Paris est devenu une attraction qui attire près de 15 000 visiteurs chaque année. « Il en vient de plusieurs pays d'Europe, des Parisiens aussi qui semblent redécouvrir leur ville... » La visite est gratuite. Mais si Gérard Brion est heureux de montrer son chef-d'œuvre, il estime qu'il est temps pour lui de prendre son envol. « Je cherche un endroit et des financements pour créer un parc à thèmes, explique-t-il. Imaginez le petit Paris à côté d'un petit New York, Las Vegas, Rome, Londres ou Moscou, des chansons, de la musique dans les rues... J'aurais bien besoin d'un parrain ou d'une marraine. » C'est dit et peut-être pas tombé dans l'oreille d'un sourd.

● José Benjamin



Au pied du petit Montmartre, on n'a pas oublié de poser le Moulin-Rouge.

La voiture de lady Di sous le pont de l'Alma

Pour ses visiteurs, Gérard Brion met parfois son petit Paris en scène, selon l'actualité. Aux dernières municipales, il a organisé une campagne électorale et s'est fait élire maire du petit Paris.

Le 11 août 1999, jour de la grande éclipse solaire, une station MIR, en réduction, s'est écrasée sur l'Assemblée nationale afin de ne pas faire mentir les prédictions de Paco Rabane. Depuis la mort de

lady Diana, une voiture miniature fracassée a été placée dans le souterrain de l'Alma. Une initiative qui semble discutable, mais c'est une forme d'hommage, comme il y en a eu bien d'autres.