

Projet de parc à thème

La Cité-Capitales

- L'Espace « Petit-Paris »

La Capitale en Miniature.

- L'Espace « Charente-Maritime en Miniature »

La « vitrine » du département...

- L'Espace « des Capitales Miniatures »

Le Petit-Londres, Le Petit-Rome, etc...

**Projet de parc à thème culturel et ludique
sur le patrimoine en miniature.**

- 17620 CHAMPAGNE -

—

Résumé du projet

Le projet

Espace touristique à but culturel et ludique, "le Parc de la Cité-Capitales" est destiné à faire découvrir aux visiteurs, une visite ludique des plus belles villes du monde en musique. Véritable vitrine d'un savoir faire et de l'histoire de l'architecture, il est également le point de départ d'une découverte culturelle pour le public. Le tout dans un parc floral avec jardins à la françaises dans un environnement préservé.

Le principal attrait du parc est constitué par la présence d'une maquette de Paris, "Le Petit-Paris" à l'échelle 1/130 ème, retraçant avec précision le cœur historique de notre capitale, les différents quartiers et monuments depuis la Grande Arche de la Défense jusqu'au Musée du Louvre. Le Petit-Paris est actuellement ouvert au public depuis plus de 6 ans dans un parc privé situé à Vaïssac à 20 km de Montauban.

D'autres maquettes représentant des capitales symboles du Monde, des ateliers de découverte de sculpture, des jardins paysagers et de nombreuses animations viendront compléter "Le Petit-Paris" pour en faire un véritable parc à thème unique, "un petit Las Végas" en miniature...

Par ailleurs, le projet prévoit à terme la construction d'une "vitrine" des monuments les plus célèbres de la Charente-Maritime en miniature, La Rochelle, Rochefort, Saintes, et des ateliers de découverte de sculpture. Un Musée "Le Petit-Louvre" complétera le site avec une collection de plus de 200 tableaux de la région, le tout avec un jardin paysager et de nombreuses animations viendront compléter ce parc pour en faire un site d'exception unique dans la région.

Situé sur la commune de Champagne

Le porteur du projet a pour souhait de réaliser son parc dans un secteur qui combine plusieurs attraits :

La proximité de zones touristiques de séjour

A 3 ou 4 heures de route du Bassin Parisien

Dans une région ensoleillée, avec un patrimoine culturel d'exception.

Le choix de la Charente-Maritime et de la commune de Champagne s'est imposé. Le projet se situe en bordure de forêt à l'écart du village de Champagne, à 1 km du village.

Porté par

Monsieur Gérard Brion, maquettiste-designer de formation et d'expérience professionnelle, est le porteur du projet, et créateur du Petit-Paris. Mais également de nombreuses maquettes de La Rochelle, depuis plus de 20 ans. Gérard Brion, dont la famille est originaire de St Savinien / Rochefort et La Rochelle.

Objectifs du porteur du projet

Créateur du Petit-Paris, Gérard Brion souhaite déplacer sa maquette, située aujourd'hui à Vaïssac dans le Tarn et Garonne. Le Petit-Paris est implanté dans un espace confiné et un endroit isolé ne permettant pas l'implantation d'un parc. Le but est de reconstruire et déplacer sur un nouveau site, mieux placé en terme de voies de communication. Structurer le produit actuel pour le développer et accueillir les clientèles les plus diverses dans de meilleures conditions.

Le concept a pour but de permettre à un public le plus large possible de découvrir ce parc et de pénétrer le monde de l'architecture et des jardins de façon ludique.

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 Vaissac (20 km de Montauban). Le site est géré par une Association, "Les Amis du Petit-Paris" et reçoit plus de 12 000 visiteurs par an.

Gérard Brion est en effet un artiste reconnu par les médias, à 14 ans il construisait déjà 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 sa réalisation sont uniques en France, selon des méthodes différentes et moins onéreuses que le système employé habituellement pour construire des maquettes de monuments.

Gérard Brion est également créateur d'une collection de plus de 200 dessins et de peintures exceptionnelles, des paysages et du patrimoine de la Charente-Maritime. Dans le cadre de ce projet, il souhaite développer son musée du Petit-Louvre pour sa collection et le spectacle du Petit-Moulin Rouge.

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 : en effet, 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 à rêver. D'où le constat d'utiliser le décor de ces monuments miniatures pour des animations culturelles et ludiques pour les enfants.
- le marché des parcs à thème est à ce jour un marché porteur qui connaît un développement exponentiel - Ce type de projet n'existe pas dans la région.

Les cibles visées :

Parmi les visiteurs ciblés, nous trouvons :

- le public amateur de jardins et d'architecture, d'histoire.
- le public amateur de lieux insolites, artistiques.
- le public amateur de maquettes, d'art en général.
- les scolaires, (but pédagogique, créatif).
- les étudiants, (histoire de l'art et des civilisations).
- les touristes étrangers de passage / de séjour.
- le public de résidents individuels.
- les groupes constitués (seniors, autocaristes).
- et les familles attirées par les parcs récréatifs.

Détails du projet :

Il consiste en la réimplantation de la maquette du Petit-Paris sur un nouvel espace d'une superficie de 1000 m², qui devient pour l'occasion un véritable parc à thème à finalité commerciale. (la surface totale du site est de 3 hectares)
Le parc mettra en valeur le savoir faire de Mr Brion, qui continue aujourd'hui à construire d'autres monuments pour l'extension de son parc. Les nouvelles maquettes seront ainsi progressivement ajoutées pour compléter le parc et lui donner une dimension régionale et internationale :

- **l'espace "Petit-Paris"** présentera la ville de Paris en miniature, avec une présentation des plus beaux monuments de notre capitale, ses avenues, ses jardins, l'ensemble comprendra une visite en petit-train à travers Le Petit-Paris. Cette superbe reconstitution de Paris servira de décor pour des animations festives, feux d'artifices, concerts, théâtre etc...
- **l'espace "Charente-Maritime Miniature"** présentera une série de monuments emblématiques du département. Une découverte des plus beaux monuments de la région. Une véritable "Vitrine du département" fortifications, églises romanes, reconstitution de villes, châteaux, etc...
- **l'espace "Capitales en Miniature"** sera l'occasion d'un tour du monde architectural et historique avec les reproductions de Londres, Rome, New-York, Venise ou Amsterdam...
- **l'espace Musée "Petit-Louvre"** permettra aux visiteurs de découvrir la superbe collection de dessins et peintures de Gérard Brion. Le musée sera équipé d'un espace vidéo sur l'histoire du Petit-Paris. Cet espace Musée comprendra un auditorium et un petit spectacle son et lumière **"Le Petit Moulin Rouge"** avec des automates.
- **l'espace "Atelier découverte"** permettra au public de découvrir le travail de sculpture en « temps réel » sur le chantier d'extension du parc. Une autre zone où chacun pourra s'initier à l'art de la construction, soit par l'apprentissage de techniques très simples (ateliers de maquettes-sculpture-décoration).

- **l'animation** sera partout présente, par des reconstitutions d'évènements, la visite du site se fera en musique (Piaf, Trenet, Baker, Sinatra etc...). La promenade en petit train pour visiter Le Petit-Paris de façon ludique, un atelier de construction des maquettes, (sculpture). Des jeux ludiques pour les enfants, Mini "foire du Trône" etc... Des petits "son et lumières" pour les visites en nocturne, la floraison du parc floral en fonction des saisons. Et la possibilité à terme d'un petit espace restauration, boutique-souvenirs.

Bref, un projet qui ressemble fort à un mini Las Vegas à la française !

Structure du parc :

Le Parc Miniature comprendra cinq parties :

1. Un espace "Petit-Paris" :

Particulièrement imposant, Le Petit-Paris sera bien sûr la partie la plus attractive du parc, d'une part par son impact auprès du public français et étrangers et de tous les amoureux de Paris. D'autre part, parce que ce chef d'œuvre unique au monde représente un intérêt direct, médiatique, mais surtout **une offre importante et directement commercialisable** du futur parc.

Cette réalisation existante montre l'importance de cet espace dans le cadre du projet global. Il n'en constituera cependant à terme qu'une partie parmi d'autres, car le site est voué à être étendu en superficie, et pluridimensionnel par les espaces proposés autour d'une même thématique.

Le Petit-Paris actuel abrite des œuvres terminées, de véritables quartiers entiers de Paris reproduits scrupuleusement, avec la vie parisienne qui l'entour: la Seine, ses bateaux mouches, la circulation, les espaces verts, les fontaines... Tous les monuments et toutes les maisons sont reproduits en respectant parfaitement les distances et le relief. (Echelle: 1/130^{ème}, ex: Tour Eiffel de 3 mètres).

2. L'espace "Charente-Maritime Miniature" :

Vitrine de la région, cet espace mettra la mise en valeur des monuments les plus significatifs et leur environnement immédiat. En regroupant ainsi l'offre patrimoniale du territoire, le parc devient un espace de promotion et une destination touristique en soi. (églises romanes / châteaux / fortifications)

3. L'espace Musée "Petit-Louvre" / "Moulin Rouge" :

Un musée regroupant la collection de peintures et dessins de Gérard Brion sera l'occasion de redécouvrir le patrimoine de la région en peinture.

Ce Musée sera l'occasion de découvrir les plus belles maquettes de Gérard Brion, le Vieux-Port de La Rochelle, et bien d'autres monuments fabriqués en carton depuis son plus jeune âge...

Un espace vidéo-auditorium sera l'occasion de faire découvrir au public, la belle histoire de notre créateur. (nombreux reportages dans la presse et télévision)

Cet espace aura pour particularité d'abriter un petit music-hall miniature "Le Petit-Moulin Rouge", spectacle d'automates "french cancan".

1. Un espace "atelier interactif" :

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 : voir comment travaillent les maquetistes professionnels dans un pavillon, s'initier à l'art de la maquette dans un autre, découvrir des pièces étonnantes dans un espace « expositions » .

L'atelier « Construisez votre maquette » permettra notamment de reproduire sa propre maison ou une maison du parc, de construire une maison pour un futur monuments du parc dans le cadre de son extension et de repartir avec un diplôme et un titre de propriété !

2. L'espace des Capitales Miniature:

La réalisation des autres capitales fera l'objet de nouveaux investissements dans le le projet de développement du Parc. Pour le de renouvellement de l'offre.

3. Un espace Bar et Boutique:

Une petit bar avec terrasse et une boutique-souvenirs permettra au public d'acheter des objets et des souvenirs significatifs du parc, de maquettes d'architectures, jardinage, et des produits dérivés. Les objets référencés seront sélectionnés avec soin, selon un cahier des charges qualitatif.

Des tables de pique nique, disposées au gré du parc entourant les maquettes, 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 demie journée sur le site, et pour répondre à des demandes packagées de la part de groupes constitués ou d'entreprises.

Informations pratiques :

Le parc du Petit-Paris sera ouvert 8 mois sur 12, sur une plage horaire de 10 heures par jour, 7 jours sur 7 en haute saison touristique.

Le tarif d'entrée est fixé à 6 Euros en année de lancement, les prévisions de fréquentation sont de 20 000 visiteurs en année 2.

L'objectif du porteur de projet est de déménager ses maquettes actuelles, de construire et développer Le Petit-Paris en octobre 2010, pour une ouverture au printemps 2011. Par la suite, l'investissement sera progressif.

Une approche pluridimensionnelle :

Le parc doit être un lieu vivant et privilégier une présentation attractive et esthétique des monuments miniatures. Cette dimension esthétique et dans le respect de l'environnement nous paraît primordiale.

Elle est de nature à préserver l'intérêt en soi du site, la pérennité de l'offre qui pourra être étendue à travers les années (nouveaux monuments) et le respect du consommateur en jouant sur des critères fondamentaux :

- le respect de l'environnement naturel par l'écrin de verdure qui entoure le site, par la création d'un parc floral et d'un jardin à la française.
- le respect de la réalité historique et architecturale dans les reproductions en miniature, de l'animation...
- le respect des visiteurs par un accueil irréprochable et une qualité des animations et des ateliers ou des objets souvenirs qui seront proposés à la vente, enfin, par l'enjeu environnemental en optant pour l'utilisation de matériaux recyclés dans le cadre des constructions.

L'approche pluridimensionnelle, la réalisation progressive de nouvelles villes, "Le Petit-Londres, Le Petit-Rome etc... seront de nature à augmenter régulièrement la fréquentation. Cependant, l'orientation sinon ludique du moins distractive de l'ensemble doit être au service d'une mission pédagogique considérée comme fondamentale. L'accueil des classes et des enseignants ou des étudiants restera donc un objectif fort, notamment en avant saison.

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

Le porteur du projet et ses partenaires :

Le projet est porté Gérard Brion, qui a une expérience significative en construction de maquettes et en connaissance des parcs à thème :

- 2 fois le 1^{er} prix de la Société d'Encouragement aux métiers d'Art, des réalisations nombreuses de monuments de la région Poitou-Charentes, (exposition de maquette à St Savinien),
- Une expérience de maquettiste, en collaborant à plusieurs projets (Grand Louvre, Météor de la RATP, restauration d'œuvres d'art)
- Une expérience professionnelle dans un parc à thème.
- Une expérience dans le cadre militaire, maquettes pour le ministère de la défense, etc...
- L'expérience de 6 ans de gestion du site du Petit-Paris, l'accueil du public, les visites, le développement, la communication...

Le Petit-Paris a séduit depuis 1998, de nombreux journalistes et organes de presse (PQR, presse magazine, presse étrangère, rédactions radios et télévisions, TF1, France 2, France 3).

Très médiatique depuis 2000, avec plus de 40 passages à la télévision, en 2008 encore sur TF1 et à l'étranger au Japon, en Chine, et au Royaume-Unis etc...

Gérard Brion est entouré dans ses démarches par plusieurs cabinets conseils qui l'épaulent pour ce projet :

- **Un cabinet d'experts comptables** qui a travaillé dans le secteur des parcs à thèmes, travaille actuellement sur le projet.

- **Un cabinet d'avocats** à Toulouse, spécialisé en droit des affaires, accompagne Mr Brion sur les aspects juridiques du projet.

- **Un conseiller marketing**, basé à Marseille, accompagne et collabore avec Mr Brion pour le développement du projet et apporte son appui pour la phase actuelle d'étude et de faisabilité (étude d'opportunités de marché, valorisation de dossier, recherche d'investisseurs).

Contact du porteur de projet :

Gérard BRION
"Les Fontanelles"
82800 VAISSAC

Tel: 05.63.64.24.80

Email: gerard.brion@orange.fr

Site web: www.cite-capitales.com

Synthèse des points forts du projet :

1. Un concept novateur

Différent des autres parcs miniatures, il n'a pas de concurrence directe en France. Il est vraiment nouveau sur le marché en Charente-Maritime. Un concept original qui se démarque par son originalité.

2. Un parc offrant une multitude de facettes

L'espace de découverte régional : véritable itinéraire qui fait découvrir au public les monuments et le patrimoine le plus représentatif d'un terroir.

Les plus célèbres monuments de notre capitale : rendez vous des touristes, amoureux de Paris, professeurs d'histoire avec leurs écoliers...

Les capitales du monde : 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, et même la possibilité de construire soi même sa maquette et garder un souvenir authentique et personnalisé du parc !

4. Un espace dynamique

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 important du projet. Mais le concepteur va plus loin encore dans son approche écologique : les monuments sont construits en partie à base de matériaux recyclés, sans pour autant affaiblir ni leur dimension esthétique, ni leur aspect artistique.

8. Un projet qui a de l'ambition

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

Informations complémentaires :

Le projet est à l'étude actuellement 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 par une bretelle d'accès.

Le porteur de projet a fait l'acquisition d'un terrain le 4 avril 2008, le terrain représente une surface de 3 hectares; le site est spécialement classé pour la réalisation de ce projet dans le Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de la réalisation du projet, il faudra construire un accueil-billetterie avec bureaux, un atelier de fabrication, un espace "muséographique - auditorium - spectacle" et des sanitaires pour le public.

L'ensemble du Parc sera clôturer et planter de nombreux arbres afin de rendre le site plus attrayant. Un parking sera aménagé pour le stationnement des véhicules.

A noter que Gérard Brion est actuellement président de l'Association "Les Amis du Petit-Paris". Cette structure permet à notre porteur de projet l'exploitation commerciale du Petit-Paris depuis 2002.

Le Petit-Paris est actuellement situé à Vaïssac, petit village isolé à 20 km de Montauban. Le secteur n'est pas touristique, pourtant, Le Petit-Paris est devenu le 5ème site touristique du département du Tarn et Garonne.

A titre de comparaison:

- Le Tarn et Garonne a un potentiel de 3,7 millions de nuitées pour 80 millions d'Euros de retombées économiques. Soit environ 500 000 visiteurs par an.

- La Charente-Maritime a un potentiel de 37 millions de nuitées pour 1,4 milliards d'Euros de retombées économiques. Soit plus de 3 millions de visiteurs par an.