



Destination Camper Park(ing)

Guide d'orientation pour l'aménagement d'aires
de séjour pour camping-cars au Luxembourg



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie

Direction générale du tourisme

en coopération avec

CAMPRI LUX
CAMPING.LU



2 km

Préface

Le mot du Ministre



« Notre objectif est le développement d'un réseau attractif d'aires de séjour pour camping-cars au Luxembourg »

Une grande proximité avec la nature intacte et variée, des sentiers de randonnées exceptionnels et de nombreux sites touristiques idylliques : le Luxembourg dispose d'un potentiel remarquable en tant que destination de camping de référence. Nous visons à exploiter davantage ce potentiel existant et de stimuler le développement touristique du Luxembourg, notamment dans les régions rurales et naturelles, qui constituent un point fort de notre offre. Face aux évolutions des dernières années et aux exigences d'une offre touristique moderne et durable, la Direction générale du tourisme s'est ainsi dotée d'une nouvelle stratégie touristique qui vise à améliorer la qualité de vie des résidents, des frontaliers et des touristes, ainsi qu'à promouvoir le développement durable du pays et à mettre en valeur le facteur

économique du tourisme. C'est dans ce contexte que le projet « Destination Camper Park(ing) » a été créé. Celui-ci prévoit l'aménagement d'une nouvelle génération d'aires de séjour pour camping-cars au Luxembourg. Elaboré en étroite collaboration avec l'Association des Campings et hébergements privés du Luxembourg « Camprilux », le projet incitera les acteurs sectoriels privés et publics à développer un réseau moderne et attractif d'aires de séjour pour camping-cars dans les différentes régions du Grand-Duché. Des projets touristiques comme celui-ci contribuent non seulement au développement économique des régions luxembourgeoises mais ont également une influence positive sur la qualité de vie de la population locale.



Sommaire

1	Introduction Executive Summary	p. 06
2	Informations sur le marché des camping-cars	p. 08
3	Destination Camper Park(ing)	p. 12
4	Recommandations pour planifier une aire de séjour Aménagement général Aménagement des emplacements Aménagement paysager Revêtement des sols Sécurisation du site Architecture et mobilier	p. 16
5	Assistance pour développer un projet d'aire de séjour	p. 25

1. Introduction

Executive Summary



©LFT_ThomasJutzler, All rights

Dans le contexte du développement dynamique du marché des camping-cars en Europe, le projet « Destination Camper Park(ing) » a pour ambition d'encourager la création à moyen terme d'un réseau d'aires de séjour pour camping-cars au Luxembourg.

La particularité ? Un concept novateur allant au-delà de celui des aires de parking et de service existantes et capable de répondre aux nouvelles attentes des camping-caristes de demain.

À l'instar des autres modes d'hébergements touristiques qui cherchent à développer et à fidéliser leur clientèle et afin de contribuer à faire du Luxembourg une destination touristique attractive, ces aires de séjour de la « nouvelle génération » permettront d'étoffer l'offre existante et de garantir un cadre qualitatif aux voyageurs.

L'objectif est donc d'encourager le développement sur le territoire national d'une offre haut de gamme dans un segment spécifique du secteur touristique - un marché en forte progression dans toute l'Europe et au sein duquel le Luxembourg, fort de ses nombreux atouts, pourrait très bien s'inscrire. Venant s'ajouter à l'hôtellerie classique et aux hébergements de plein air d'ores et déjà existants, ce projet permettra d'une part, d'élargir l'offre d'accueil au sein du pays et d'autre part, de prolonger la saison touristique dans les différentes régions rurales.

En accord avec la stratégie nationale, la Direction générale du tourisme en collaboration avec l'association Camprilux entendent ainsi soutenir les acteurs locaux du secteur touristique recherchant une assistance pour développer et pérenniser leurs entreprises ou organisations.

« Il s'agit de développer
avec un concept novateur
un segment de marché
particulièrement
dynamique dans
le tourisme »



La mise en œuvre de ce projet prévoit dans un premier temps l'élaboration d'un **guide d'orientation général**.

L'objectif? Sensibiliser et informer les acteurs du secteur désirant se familiariser avec les opportunités et les exigences d'une extension ou d'une modernisation de l'offre d'accueil pour camping-cars.

Dans un second temps, il s'agira de développer progressivement une **banque de données technique** sur le site internet de l'association Camprilux qui sera à la libre disposition de tout acteur privé ou public, désirant investir dans ce domaine sur le territoire national. Ce deuxième outil de travail permettra de regrouper un ensemble d'informations englobant des solutions techniques et des prestations de services existantes, utiles pour planifier l'aménagement et pour mettre en œuvre l'exploitation d'une aire de séjour attractive pour camping-cars.

En plus de ces deux outils d'information, le projet prévoit une offre de **premier conseil gratuit** permettant de donner à un investisseur une évaluation sommaire de son idée de projet.

2. Informations

sur le marché des camping-cars



Les études réalisées au cours des dernières années en Europe amènent à retenir plus particulièrement les informations et chiffres clés suivants sur le marché des camping-cars et la typologie des camping-caristes :

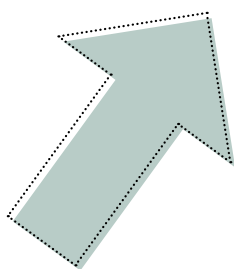
- Un développement important de ce segment de marché en Europe depuis plusieurs années, avec une accélération supplémentaire depuis la crise sanitaire du COVID-19;
- une multiplication d'aires de « stationnement » pour camping-cars près de restaurants, d'hôtels, de domaines viticoles, de parcs de loisirs, de musées, de bains et thermes, de producteurs régionaux et de plus en plus sur des parkings publics « classiques »;
- l'émergence d'aires de service « premium » à proximité d'acteurs Horeca existants, notamment à l'extérieur ou à l'intérieur d'établissements de camping. À noter que ces derniers ne peuvent souvent répondre qu'en partie aux exigences de cette clientèle. En effet, la grande mobilité des camping-caristes peut parfois être gênante pour les autres clients d'un camping et les terrains ne sont d'ailleurs pas toujours équipés pour accueillir de grands et lourds camping-cars;
- une extension de l'autonomie des camping-cars disposant de panneaux solaires embarqués et bénéficiant d'améliorations liées aux techniques de construction (modularité, isolation phonique et thermique);
- des améliorations qui rallongent la période d'utilisation du camping-car sur l'année. Aussi, en dehors de la saison

estivale, les destinations de proximité à l'instar de celle du Luxembourg, au cœur de la Grande-Région, ont une vraie carte à jouer à condition de proposer une offre attractive;

- une évolution rapide des ventes de camping-vans aménagés et de camionnettes. Ces véhicules ouvrent la voie à une nouvelle clientèle à la recherche d'une certaine liberté, mais aussi d'espaces sécurisés et adaptés dans le cadre de séjours en famille;
- une croissance accélérée des plateformes de partage de véhicules, comme par exemple « Camping Quart » en France. Celles-ci permettent de démocratiser l'offre par la mise à disposition de véhicules à des prix plus accessibles. Un concept qui séduit une clientèle novice et qui compense le problème du coût d'acquisition élevé pour un tel véhicule;
- l'élargissement continu des réseaux d'accueil volontaires que sont par exemple France Passion, Swiss Terroir et Landvergnügen en Allemagne. Dans la majorité des cas, cet accueil est basé sur le principe suivant : chacun est libre d'accueillir chez soi qui bon lui semble, tant que cet accueil est entièrement gratuit et offert sans la moindre contrainte commerciale;
- une augmentation de 13% du nombre de camping-cars enregistrés entre 2020 et 2021 en Europe, soit un total de 2 430 000 unités.

Nombre total de camping-cars enregistrés en Europe en 2021 ...

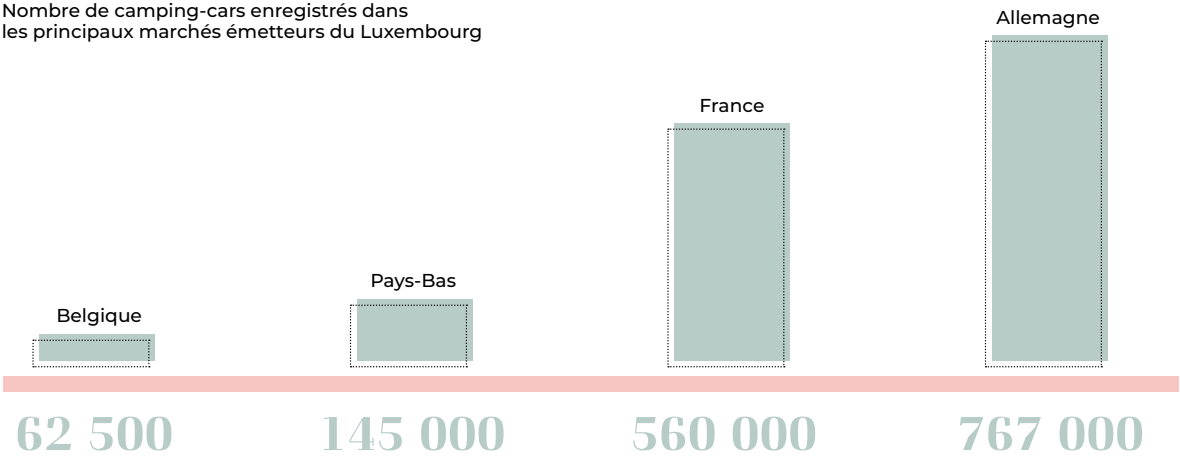
2 430 000



+13 %

... un chiffre en progression rapide entre 2020 et 2021

Nombre de camping-cars enregistrés dans les principaux marchés émetteurs du Luxembourg



En Allemagne, les aires de service pour camping-cars disposent en moyenne de 16 emplacements, mais les aires exclusivement spécialisées dans l'accueil des camping-cars exploitent en général plus de 50 emplacements.

La moyenne annuelle au niveau des jours d'occupation des emplacements est estimée à 75 nuits sur le marché allemand, soit un taux d'occupation de 21% sur une année calendrier. Mais une aire pour camping-cars bien gérée peut arriver à un taux d'occupation de 60%.

Exemple de calcul sur les retombées économiques locales à attendre d'une aire de séjour pour camping-cars

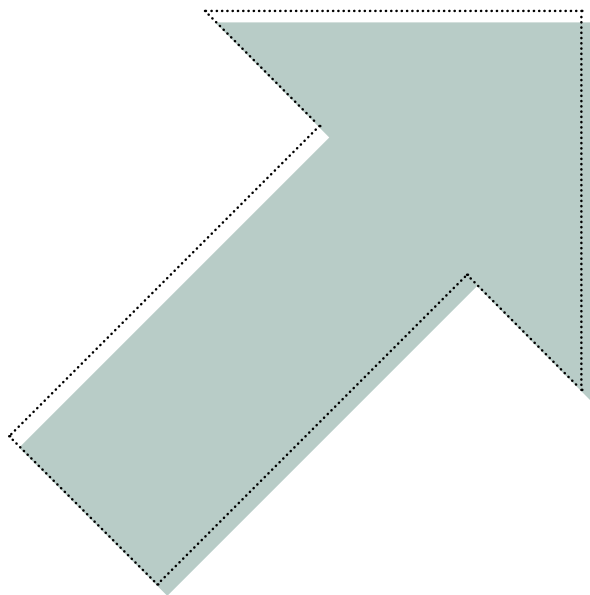
Afin de donner un ordre de grandeur approximatif sur les retombées économiques locales d'une aire de séjour offrant un niveau de service élevé, il convient de tenir compte des trois éléments suivants :

- Le prix de location par nuit d'un emplacement de parking sur une aire de séjour pour camping-car est estimé à 20€ ttc;
- les dépenses annexes (épicerie, restaurant, activités) des occupants d'un camping-car sont estimées à 50€ ttc par jour;
- le degré d'occupation d'un camping-car qui est de 2,3 personnes en moyenne.

Les dépenses directement liées au frais de déplacement du véhicule (carburant, produits d'entretien) ne sont pas intégrées dans le présent calcul.

EMPLACEMENTS CAMPING-CARS	TAUX OU NUITS D'OCCUPATION	CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL AVEC UN TARIF DE 20€ PAR CC / NUIT	AUTRES DEPENSES LOCALES DE 115€ PAR CC / NUIT *	TOTAL EUROS PAR AN
20	20% ou 73 nuits	29.200 €	167.900 €	197.100 €
20	60% ou 219 nuits	87.600 €	503.700 €	591.300 €
40	20% ou 73 nuits	58.400 €	335.800 €	394.200 €
40	60% ou 219 nuits	175.200 €	1.007.400 €	1.182.600 €

* avec une occupation de 2,3 personnes par camping-car par nuit



30-50 ans

La tranche d'âge des 30-50 ans est en progression rapide depuis plusieurs années.

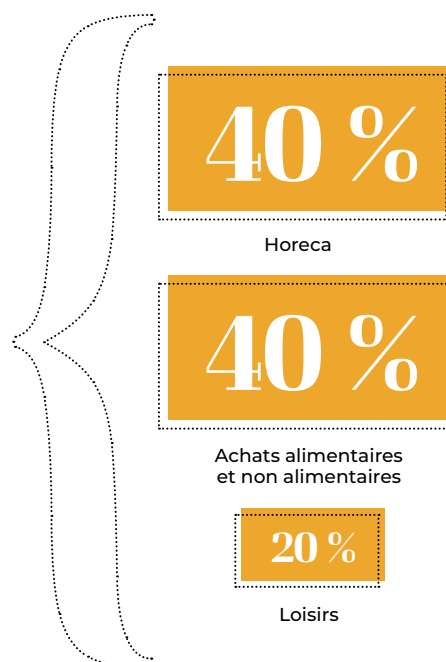
Les études décrivent les camping-caristes comme étant des individualistes qui souhaitent être flexibles et indépendants dans l'organisation de leur voyage. Ils souhaitent être proches de la nature et apprécient un aménagement et une organisation responsable et durable de leur lieu de séjour. Les voyageurs en camping-car aiment changer fréquemment de destination, sans subir les inconvénients d'un transfert de lieu d'hébergement avec des bagages. Les camping-caristes voyagent souvent avec leurs animaux de compagnie, les séjours en famille avec enfants ont également fortement progressé au cours des dernières années.

Alors que traditionnellement presque 80% des camping-caristes se situaient dans la tranche d'âge de 50 à 70 ans, la tranche d'âge des 30 à 50 ans est en progression rapide depuis plusieurs années. Environ 65% des camping-caristes disposent d'un revenu net par ménage entre 2.500 et 5.000 €, 18% disposent de plus de 5.000 €.

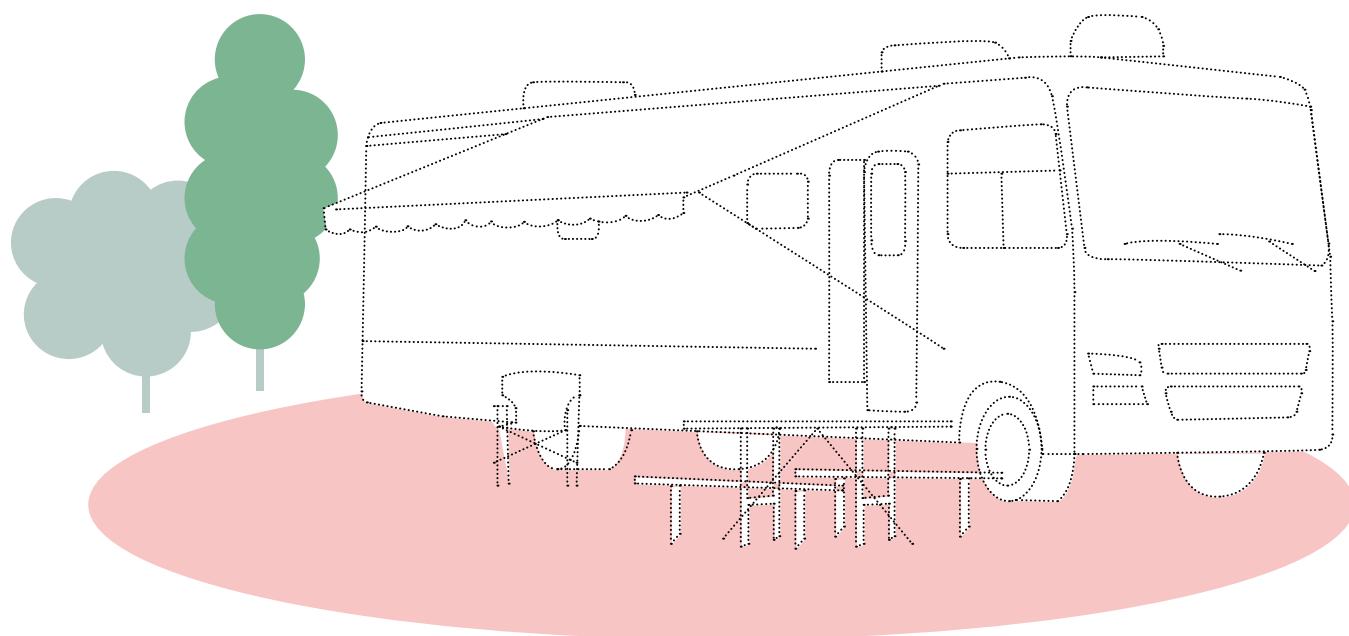
Les camping-caristes dépensent en moyenne 50 € par jour et par personne (40% dans l'Horeca, 40% pour des achats alimentaires et non-alimentaires, 20% pour les loisirs), ceci en plus des dépenses liées directement aux frais de stationnement et de déplacement (carburant, entretien véhicule, taxes).

Environ 57% des camping-caristes réalisent 1 à 3 séjours de longue durée par an (12 à 16 jours), plus de 40% réalisent – en complément – plusieurs séjours de courte durée par an (2 à 4 jours).

Dépense moyenne par jour et par personne en plus des frais de stationnement et de déplacement (carburant, entretien véhicule, taxes)



3. Destination Camper Park(ing)

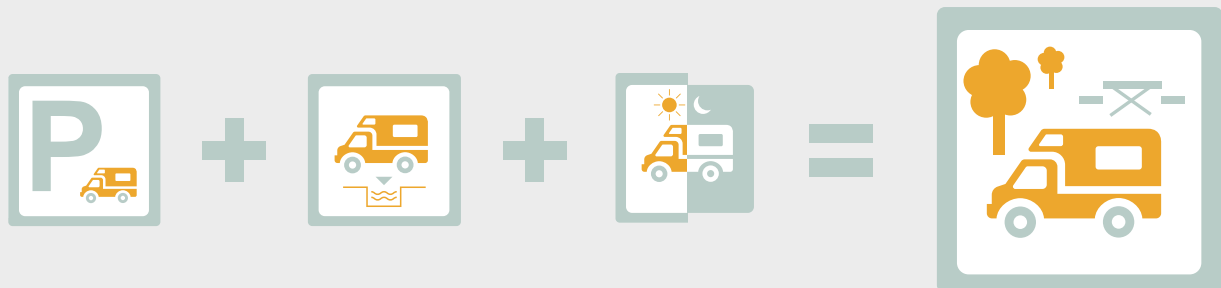


À quoi ressemblera un Camper Park(ing) de la « nouvelle génération » au Luxembourg ?

Un Camper Park(ing) de la « nouvelle génération » consistera en une aire de séjour de courte durée (2 à 3 jours), allant bien au-delà de ce qu'offre une aire de stationnement classique au niveau de son équipement, de ses aménagements et de son offre de services, et sachant répondre à travers toutes les saisons aux attentes et besoins des camping-caristes.

Cela sera rendu possible grâce à :

- Un ensemble d'infrastructures de qualité et de services à valeur ajoutée pour les visiteurs ;
- une localisation située à proximité de sites touristiques, au bord d'un village en zone rurale, au sein d'un espace vert dans une ville ou encore sur le site de prestataires de services touristiques existants (campings, musées, châteaux) ;
- un lieu de séjour agréable offrant des espaces communs conviviaux, des emplacements aux dimensions généreuses ainsi que des aménagements laissant une large place à la nature ;
- un espace garantissant la tranquillité, l'intimité et la sécurité des usagers.



Au-delà de ce cadre général et de ces ambitions, la volonté de la Direction générale du tourisme et de l'association Camprilux est de permettre aux exploitants actuels et aux investisseurs potentiels de planifier un développement par étapes, en fonction du lieu d'implantation souhaité et des ressources disponibles.

C'est dans cette optique que le projet de réseau national d'aires de séjour pour camping-cars prévoit deux niveaux de confort et de qualité pour les visiteurs

Standard

Les critères envisagés pour la catégorie « Standard » d'une aire de séjour

Les infrastructures techniques et les services à valeur ajoutée à la disposition des visiteurs sur une aire de la catégorie « Standard » sont les suivantes :

- Une plateforme de service permettant la vidange des eaux grises et des eaux noires comprenant des additifs chimiques (surface d'évolution des camping-cars avec une grille métallique amovible reliée au tout-à-l'égout ou bien à une fosse étanche) ;
- une borne industrielle munie d'un vidoir pour cassettes de WC avec additifs chimiques, d'un système de rinçage intégré au vidoir pour WC, d'un robinet pour l'alimentation en eau potable fraîche, d'un système antigel pour permettre une exploitation en hiver ainsi que d'un éclairage adéquat ;
- des bornes d'accès pour l'alimentation en électricité des appareillages intégrés dans les camping-cars - hors batterie principale du véhicule ;
- une station de collecte et de tri sélectif des déchets munis de couvercles – de préférence avec une certification du type Superdreckskschicht ;
- un poste d'incendie avec extincteurs poudre ABC dans un rayon de moins de 40 m ;
- une offre d'information touristique sur place (bureau d'information, borne d'information électronique, application mobile).

Premium

Les critères envisagés pour la catégorie « Premium » d'une aire de séjour

En plus des infrastructures techniques et des services à valeur ajoutée à la disposition des visiteurs sur un site de la catégorie « Standard », les visiteurs trouveront sur une aire de la catégorie « Premium » une ou plusieurs des prestations suivantes en complément :

- Une barrière d'accès automatique qui fonctionne avec un code, une carte ou la reconnaissance de la plaque d'immatriculation du véhicule ;
- un système d'enregistrement et de paiement automatisé du séjour et des services additionnels via une borne et/ou un site internet et/ou une application ;
- un bloc sanitaire avec des toilettes publiques et des bacs spéciaux pour le lavage de la vaisselle ;
- une ou plusieurs bornes de recharge pour batteries de véhicules camping-cars et de vélos électriques ;
- une borne DAE munie d'un défibrillateur cardiaque dans un rayon de moins de 500 m ;
- un réseau wifi pour un accès internet aussi performant que possible ;
- la possibilité de réserver des activités de loisirs en mode offline et/ou online ;
- un concept d'illumination ciblée sur le site offrant la possibilité de réduire l'intensité la nuit voire de fonctionner sur la base de détecteurs de mouvement ;
- une offre d'accès facile au réseau des transports publics ;
- la possibilité de manger sur place ou d'acheter des produits régionaux dans un rayon de maximum 500 m (restaurant, café, take-out, épicerie, distributeur automatique) ;
- la possibilité de commander et de se faire livrer certains produits alimentaires et/ou des repas complets ;
- la possibilité de louer des vélos classiques ou avec assistance électrique ;
- la mise à disposition d'informations précises sur les endroits où acheter du gaz.





Au-delà des infrastructures et des services à valeur ajoutée, ce guide d'orientation général pour l'aménagement d'aires de séjour pour camping-cars de la « nouvelle génération » formule également un certain nombre de recommandations

4. Recommandations pour planifier une aire de séjour

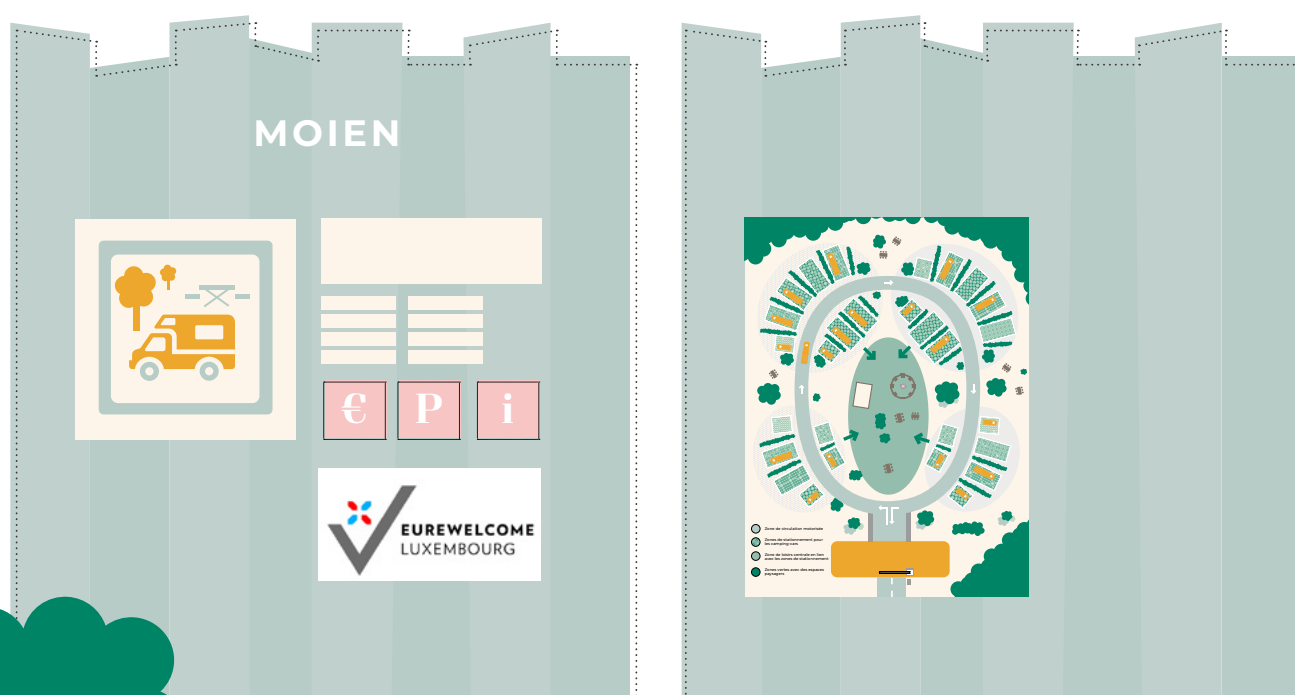
Une aire de séjour du type « Camper Park(ing) » devrait présenter des espaces individuels organisés selon leur utilisation (circulation des véhicules, circulation des piétons, infrastructures techniques, espaces de services, espaces de loisirs) et regrouper ses services techniques au sein d'un espace unique, situé de préférence à l'entrée du site et assez loin des emplacements de stationnement.

Dans la mesure du possible, ses emplacements devraient quant à eux être répartis en « poches de stationnement » regroupant un nombre limité de véhicules sur un espace de vie partagé.

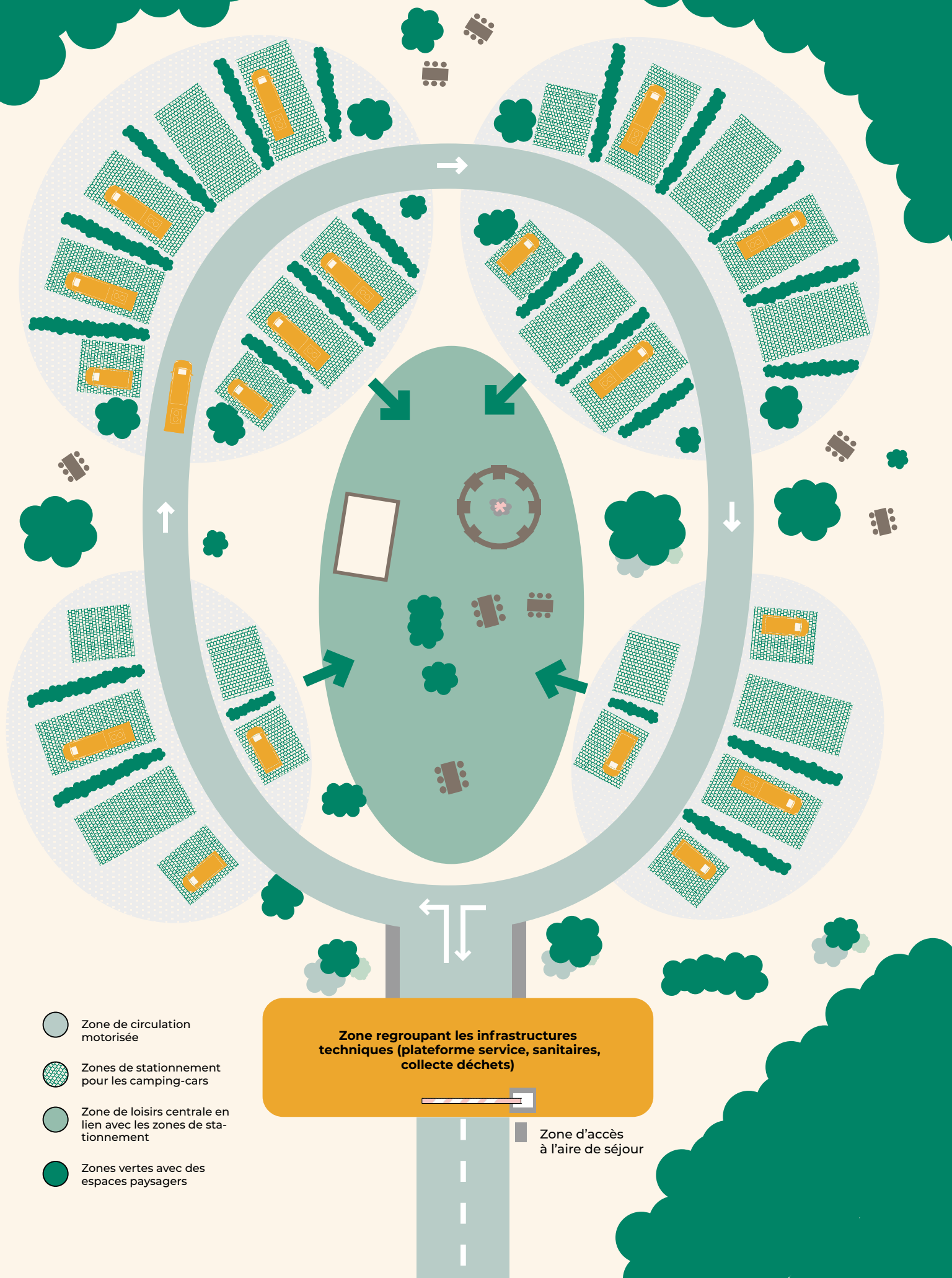
Les aires de séjour devraient également posséder une ou plusieurs zones de rencontres et de loisirs, aménagées avec du

meublier de détente, des bancs et des tables de pique-nique ou encore dotées d'un terrain de pétanque par exemple. Ces zones seraient idéalement orientées vers le sud, en direction du soleil avec des aménagements fonctionnels veillant à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Côté matériaux, le choix se portera sur des éléments naturels et écologiques, capables de s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat du site.

L'ensemble du site devra bien entendu présenter une signalisation cohérente, facilement compréhensible et un aménagement général planifié selon la réglementation en vigueur et les bonnes pratiques relatives au « Tourisme pour tous ».



Recommandations



- Zone de circulation motorisée
- Zones de stationnement pour les camping-cars
- Zone de loisirs centrale en lien avec les zones de stationnement
- Zones vertes avec des espaces paysagers

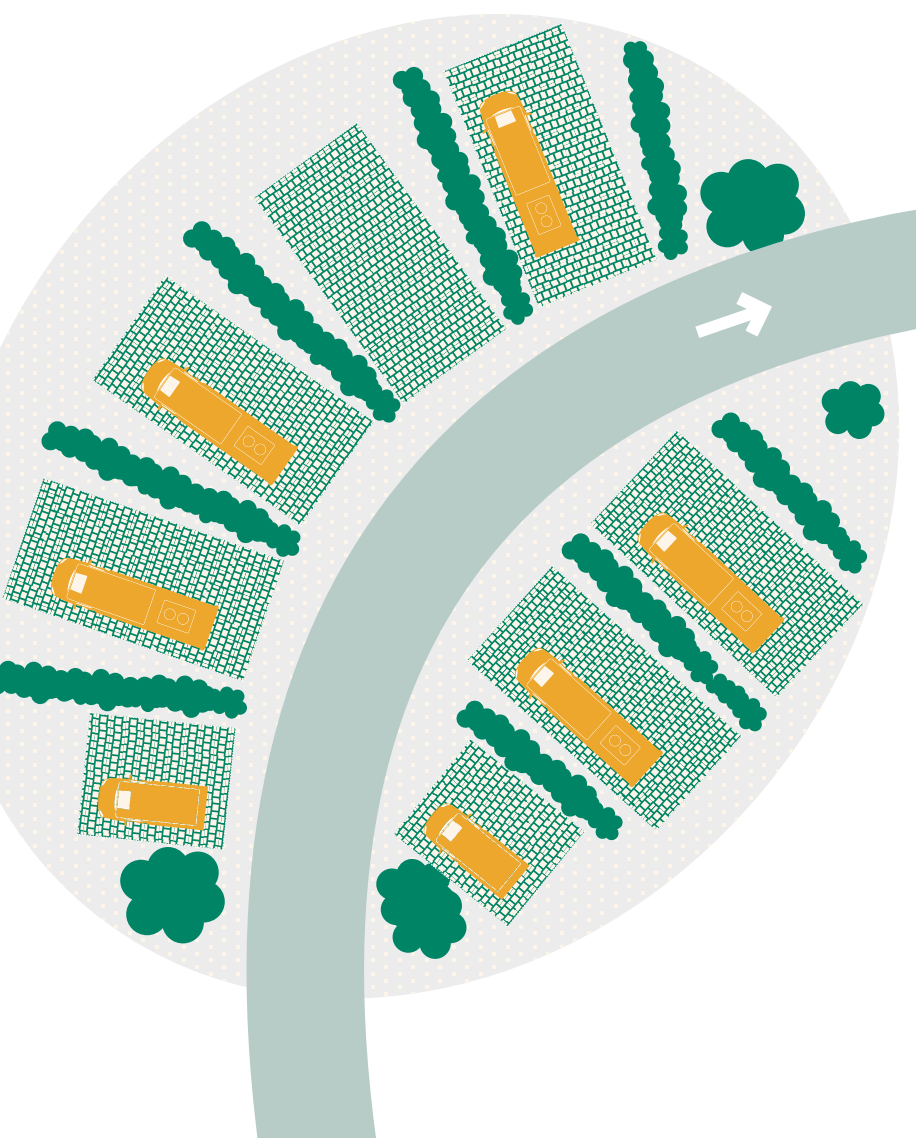
Zone regroupant les infrastructures techniques (plateforme service, sanitaires, collecte déchets)

Zone d'accès à l'aire de séjour

Recommandations pour les emplacements

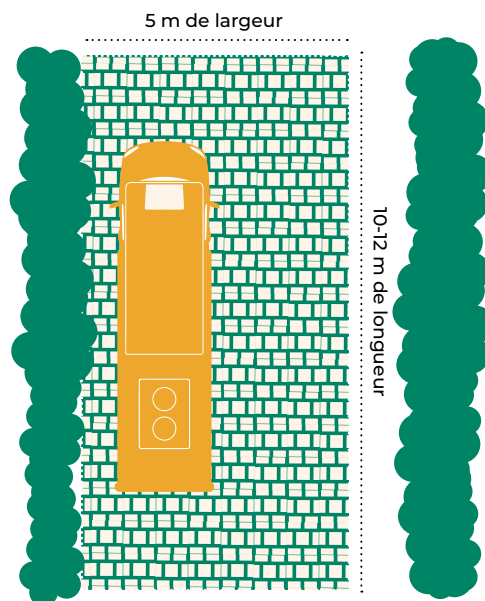
Une aire de séjour présentera idéalement un espace dédié au stationnement du camping-car et un espace d'agrément dédié au confort et aux loisirs des utilisateurs. L'espace dédié au stationnement s'inspirera du système bien connu de « poches » regroupant de 6 à 10 emplacements partageant certaines infrastructures au sein de cet espace (accès à l'eau potable, à l'électricité, au câble TV).

Un bon équilibre devra être créé avec des plantations afin de permettre aux camping-caristes de bénéficier d'une certaine intimité tout en profitant de vues sur l'environnement rural ou urbain.



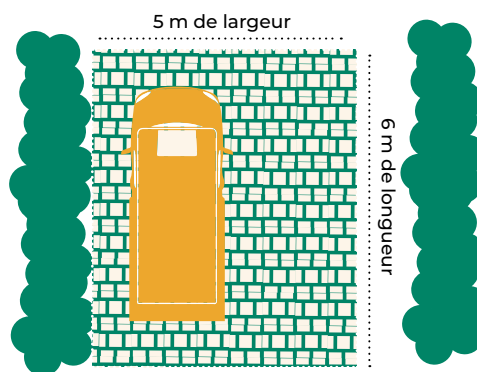
Différentes tailles d'emplacements devraient être proposées aux visiteurs :

Camping-cars



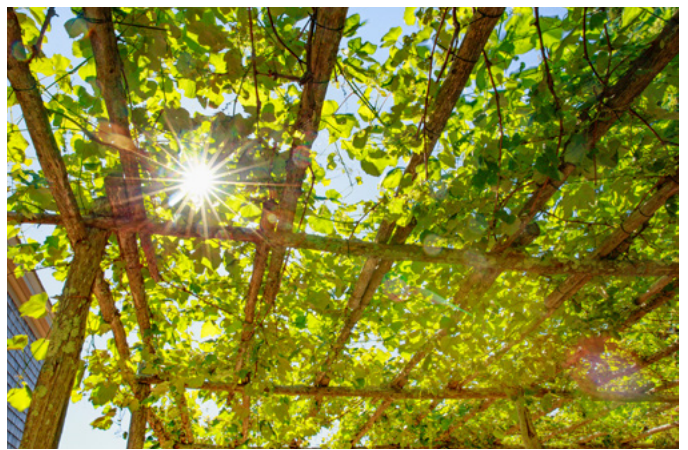
- Longueurs variables entre 10 et 12 m avec largeur constante de 5 m pour les camping-cars ;
- longueur de 6 m et largeur de 5 m pour les camper-vans et autres camionnettes.

Camper-vans



Recommandations pour l'aménagement paysager

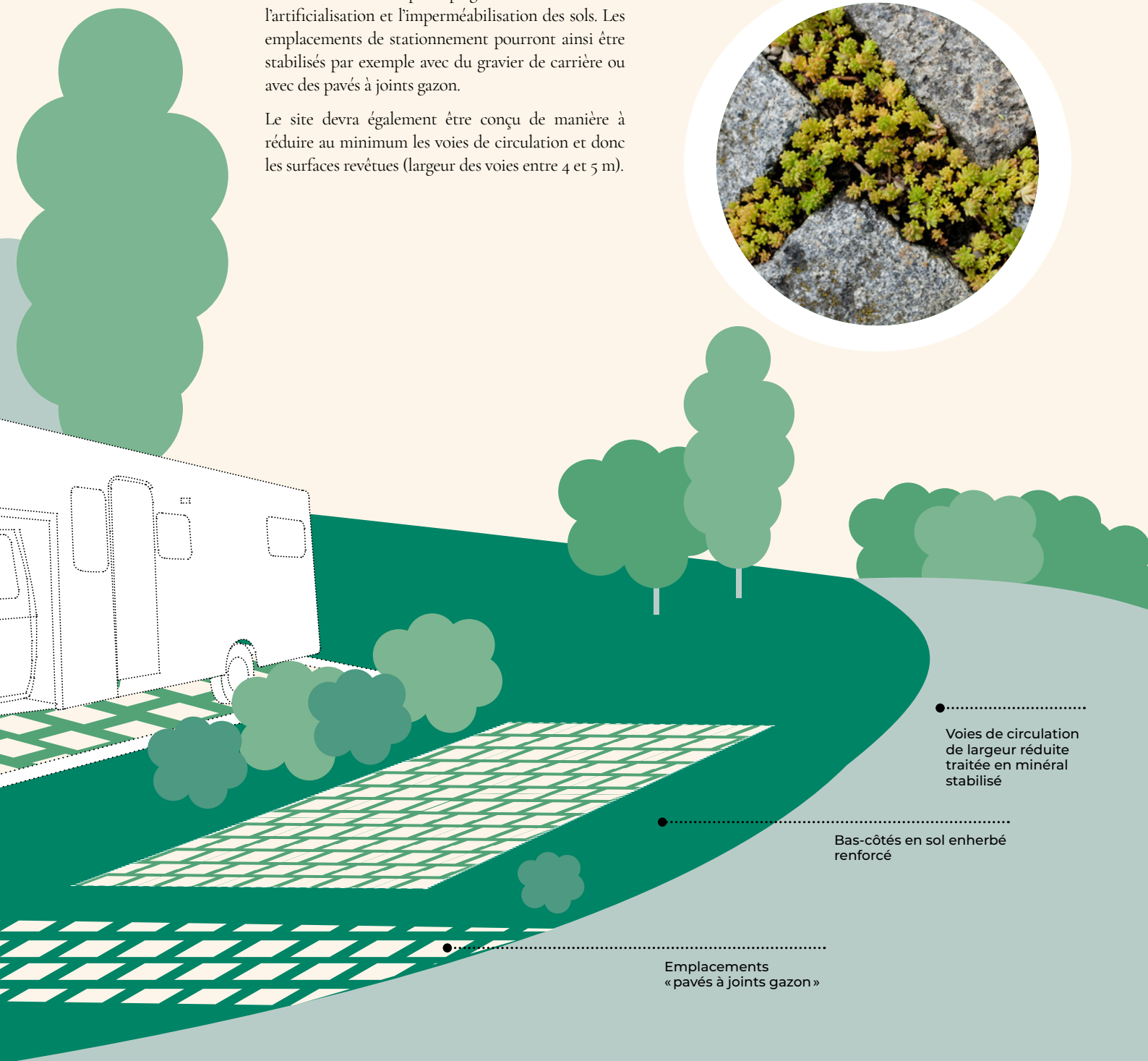
Une aire de séjour de la «nouvelle génération » prendra soin de valoriser et de s'appuyer sur les éléments paysagers propres à chaque territoire et site (types de haies et d'arbres, types de pierres) et ce afin de s'inscrire harmonieusement dans le paysage environnant. Une vive attention sera également portée sur la gestion des eaux de ruissellement et sur la promotion de la biodiversité.



Recommandations pour le revêtement des sols

Une aire de séjour de la « nouvelle génération » devrait avoir comme principe général celui de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Les emplacements de stationnement pourront ainsi être stabilisés par exemple avec du gravier de carrière ou avec des pavés à joints gazon.

Le site devra également être conçu de manière à réduire au minimum les voies de circulation et donc les surfaces revêtues (largeur des voies entre 4 et 5 m).



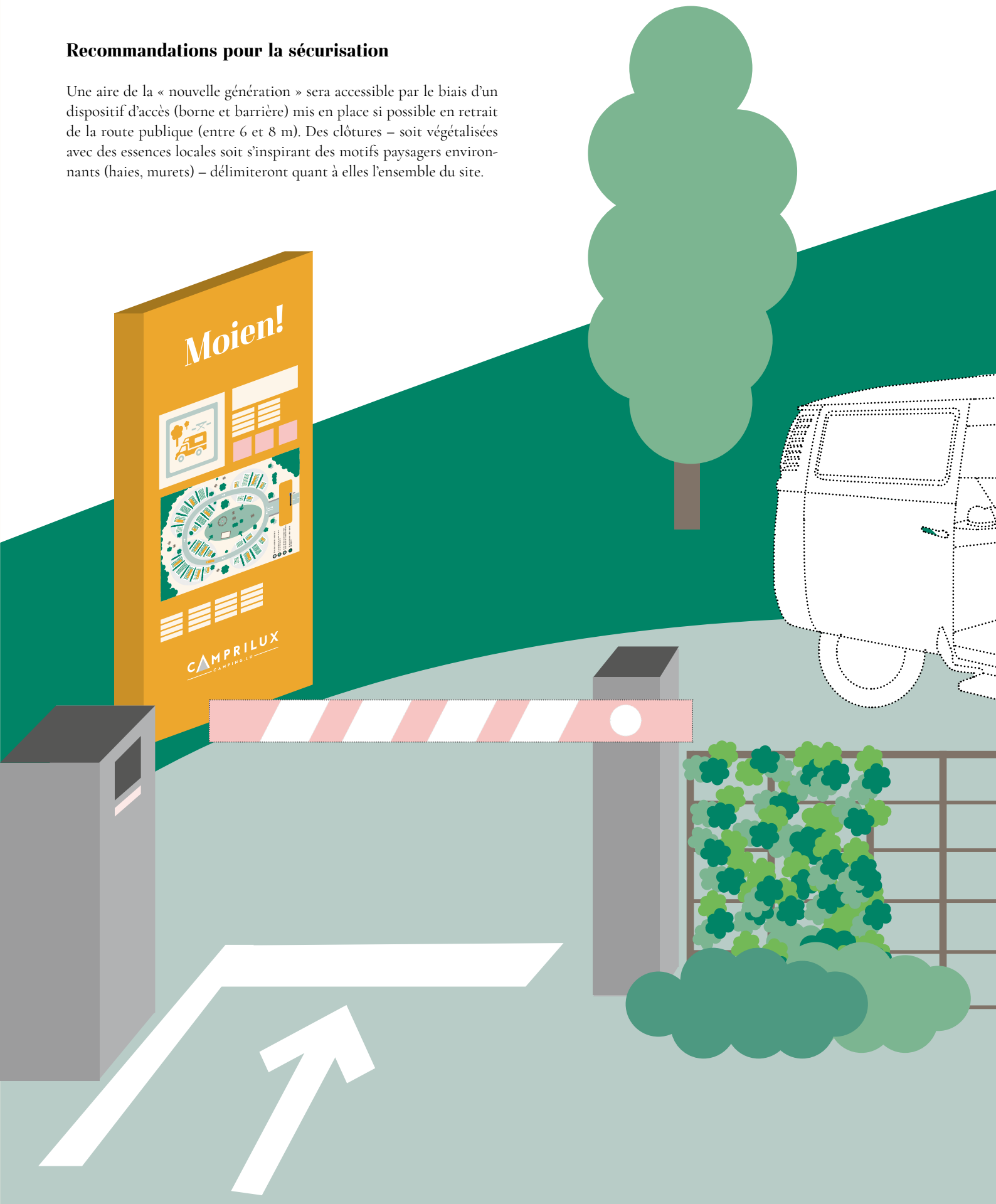
Emplacements
« pavés à joints gazon »

Bas-côtés en sol enherbé
renforcé

Voies de circulation
de largeur réduite
traitée en minéral
stabilisé

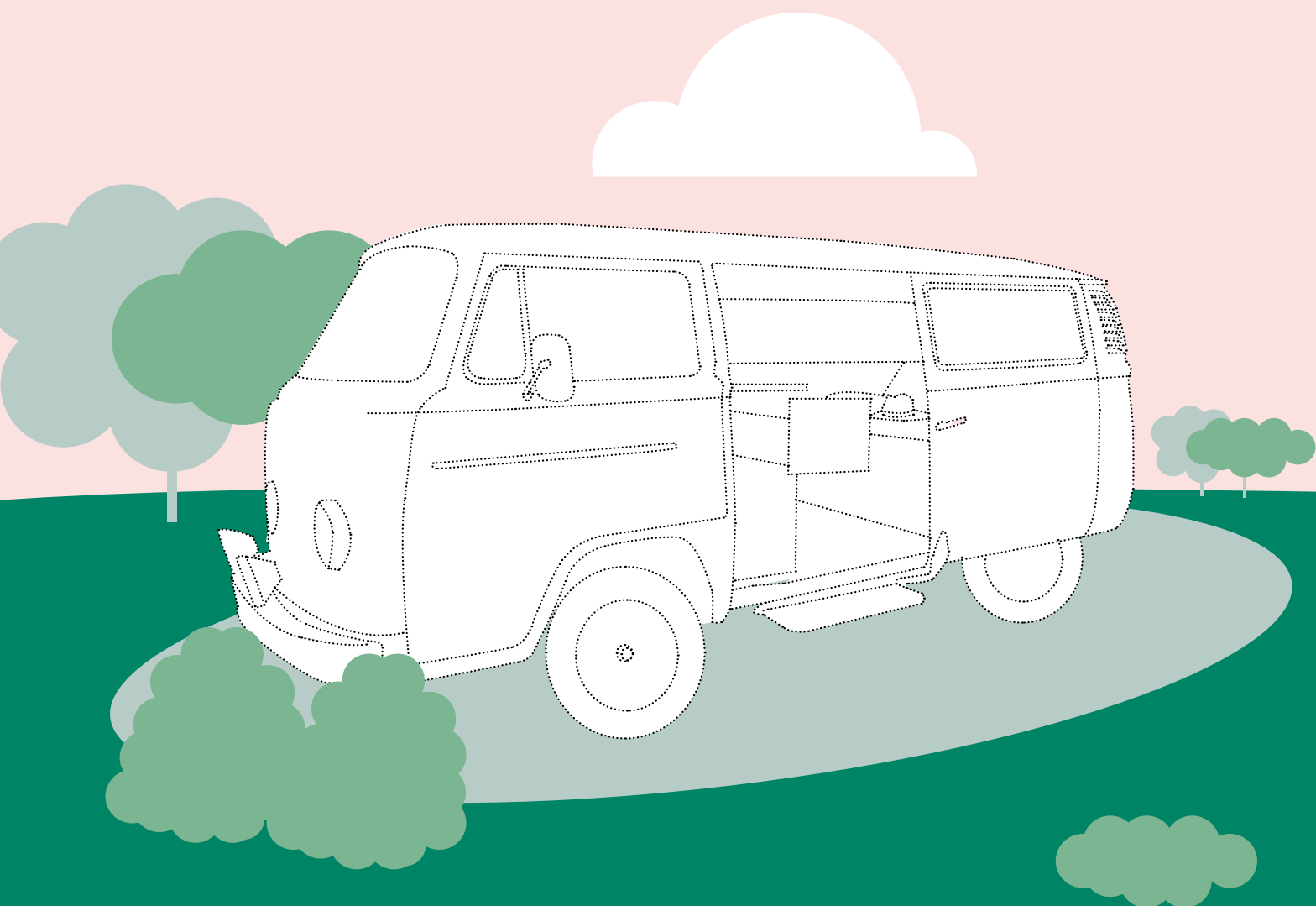
Recommandations pour la sécurisation

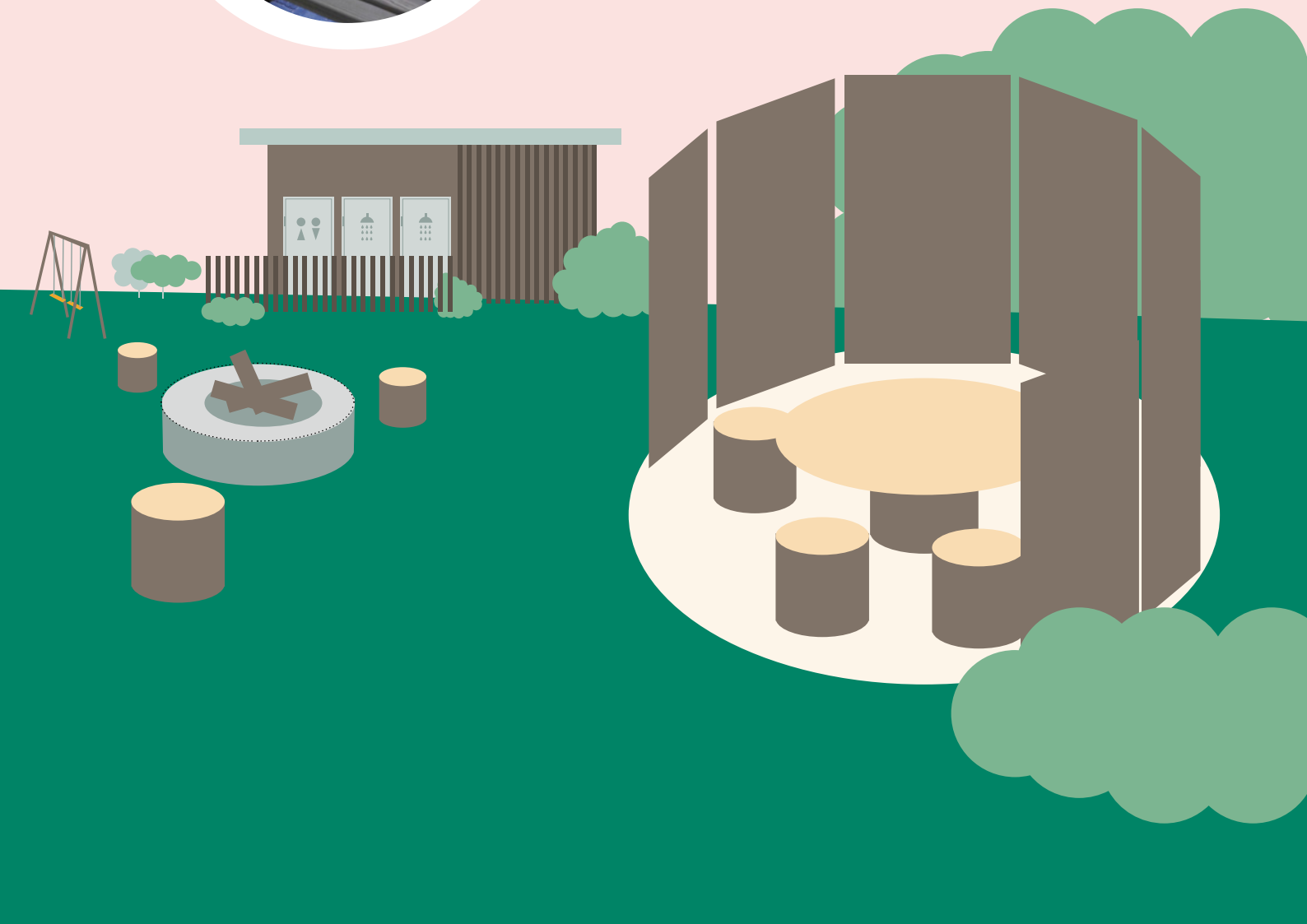
Une aire de la « nouvelle génération » sera accessible par le biais d'un dispositif d'accès (borne et barrière) mis en place si possible en retrait de la route publique (entre 6 et 8 m). Des clôtures – soit végétalisées avec des essences locales soit s'inspirant des motifs paysagers environnants (haies, murets) – délimiteront quant à elles l'ensemble du site.



Recommandations pour l'architecture et le mobilier

Une aire de la « nouvelle génération » sera dotée dans la mesure du possible de bâtiments et/ou de mobilier permettant de structurer le site dans son ensemble et d'y apporter une ambiance. Les objectifs ? À la fois réunir les différents services proposés et créer des espaces de rencontre conviviaux. Pour ce faire, une architecture contemporaine aux lignes sobres et légères, un choix de mobilier de détente robuste et en osmose avec le paysage dans son ensemble ainsi qu'un design excluant un style trop technique et fonctionnel seront à privilégier.







5. Premier conseil gratuit pour développer un projet d'aire de séjour pour camping-cars

Si vous voulez vous lancer dans le développement d'un projet d'une aire de séjour pour camping-cars de la « nouvelle génération » au Luxembourg, l'association Camprilux offre un service de premier conseil gratuit, limité à tout investisseur souhaitant aménager une telle aire de séjour.

Ce premier conseil pour toute entreprise, association, organisme, commune ou personne intéressée, permettra de bénéficier au tout début d'une évaluation sommaire sur la faisabilité d'une idée de projet. Celle-ci se présentera sous forme d'une check-list permettant d'approfondir la réflexion avant la prise de décision et le lancement d'autres travaux d'études et d'analyses préparatoires.

Des informations plus précises sur des solutions techniques et des prestations de services existantes pour l'aménagement et l'exploitation d'une aire de séjour pour camping-cars ainsi qu'un listing de contacts fournisseurs seront mis à la disposition des investisseurs intéressés.

Ces dernières peuvent être consultées via la banque de données partagée sur le site internet de Camprilux www.camping.lu ou demandées auprès de leur secrétariat par téléphone au numéro +352 83 71 86 ou par courriel à contact@camprilux.lu.



CAMPRI LUX
CAMPING.LU

Tél. : +352 83 71 86
Courriel : contact@camprilux.lu
www.camping.lu

Contacts utiles

Ministère de l'Économie
- Direction générale Tourisme
(Aides financières et comptabilité)
19-21, boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
Tél. : +352 247-84781
Courriel : aides.tourisme@eco.etat.lu
<https://guichet.public.lu/fr/entreprises/financement-aides.html>

Ministère de l'Économie
- Direction générale Classes moyennes
(Service des aides aux PME)
19-21, Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
Tél. : +352 247-74704
Courriel : info.aide.pme@eco.etat.lu
<https://guichet.public.lu/fr/entreprises/financement-aides.html>

Association Camprilux a.s.b.l. – p/a Kengert
L-7633 Medernach
Tél. : +352 83 71 86
Courriel : contact@camprilux.lu
www.camping.lu

Bibliographie

Statistiques annuelles sur les caravanes et camping-cars 2021 – European Caravan Federation

Planungshilfe zur Errichtung von Reisemobiltellplätzen in Deutschland 2021 – Caravaning Industrie Verband e.V.

Aires d'accueil de camping-cars 2014 - Agence de développement touristique Lot Tourisme

Caravaning in Deutschland 2022 – Institut für Demoskopie Allensbach

Wirtschaftsfaktor Reisemobil-Tourismus in Deutschland 2021 – dwif e.V.

Optimisation économique et touristique du marché du Motor-Home 2019 – Centre d'ingénierie touristique de Wallonie

Impressum

Éditeur responsable	Ministère de l'Économie – Direction générale du tourisme en collaboration avec l'association Camprilux
Concept & contenus	Direction générale du tourisme avec le soutien de BoB Marketing & Projects
Création & production	Layout & illustration: Studio Polenta Imprimerie : reka print + Tirage : 500 exemplaire Mars 2023



