

QUELLES ALTERNATIVES DE PROJETS POUR LES PETITES PARCELLES ?

DES BUREAUX REMPLACENT UNE HABITATION DANS LA ZONE COMMERCIALE DU LINKLING



THIONVILLE

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme :

Opération de démolition-reconstruction pour 1 300 m² de locaux tertiaires, répartis en 2 bâtiments, Zone commerciale du Linkling

Maître d'ouvrage :

SCI MC Carat (via NOVA Homes)

Maître d'œuvre :

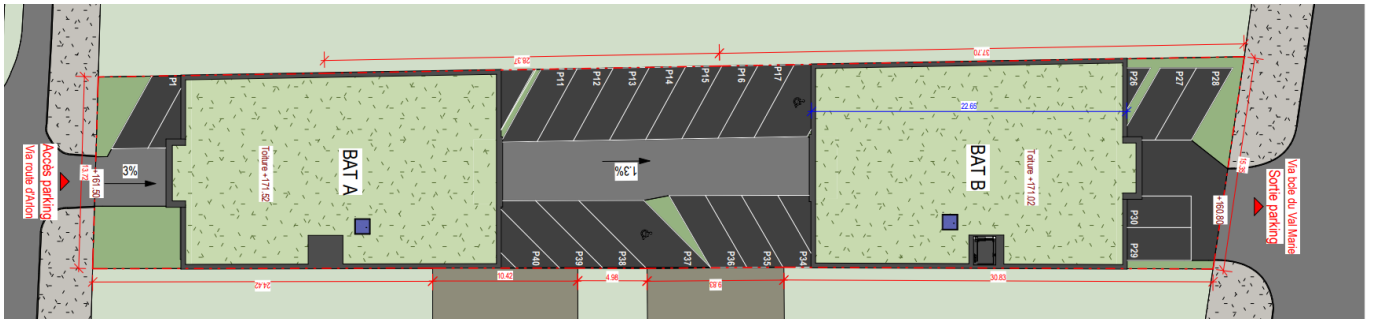
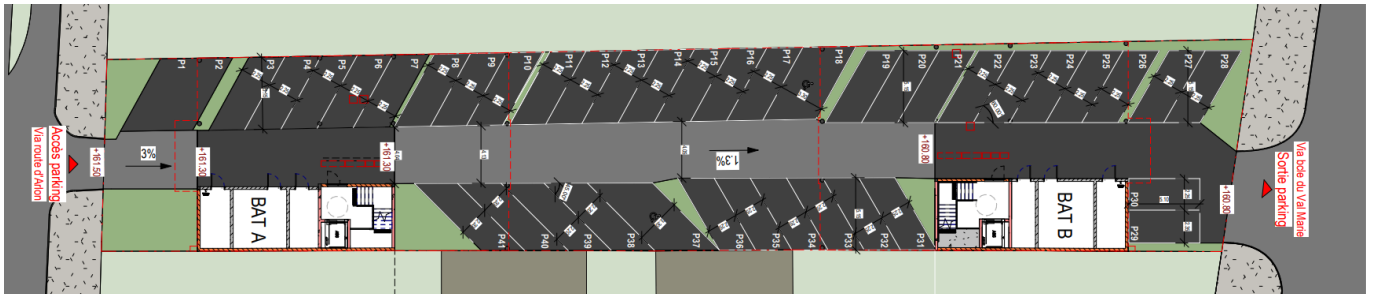
Cabinet Ah Thon-Vandamme architectes

Durée du projet :

Dépôt du PC en **2021** - achèvement des travaux en **2024**



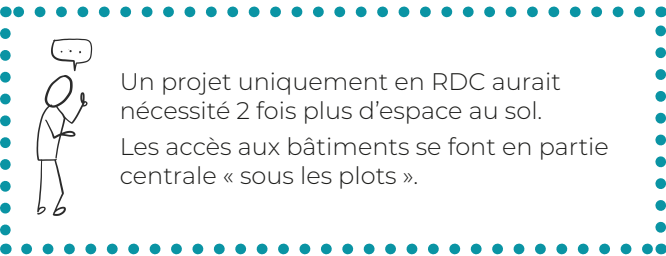
Plan-masse : libérer le RDC pour disposer les stationnements nécessaires



LES QUALITÉS DU PROJET

Les contraintes imposées par la morphologie de la parcelle ont amené à optimiser au maximum l'espace disponible, en particulier au rez-de-chaussée.

L'é étroitesse de la parcelle est ainsi compensée par **une surélévation des 2 bâtiments, sur pilotis, permettant la mise en place d'une voie de circulation traversante** à sens unique et de 41 places de stationnement.



Chaque plateau est modulable, en fonction du preneur et de ses besoins. Cela rend le bâti flexible face à l'évolution de la demande. La présence d'activités médicales renforce la mixité des fonctions de la zone d'activité, et apporte une diversification des services aux usagers et aux travailleurs du quartier.

L'architecture épurée et la présence de petites loggias colorées proposent un style contemporain dans un paysage de zone d'activité parfois monotone.

Cette opération est un succès : un seul espace de bureau de 115m² n'était pas encore commercialisé fin 2025, alors que les bâtiments ont été livrés dans l'année.

Les stationnements sont perméables et organisés en épis dans l'espace central



Cet espace dense contraste avec les autres formes urbaines de la zone d'activités



PAROLES D'ACTEURS



« Le site ne permettant pas de construire une surface commerciale « classique », nous avons proposé un autre modèle économique pour cette opération. Tout en respectant les hauteurs du voisinage, ces 2 petits immeubles viennent profiter au maximum de la parcelle, qui s'étire entre 2 rues. Accompagnées d'une isolation renforcée, les cellules offrent un confort optimum et des charges communes minimales. »

Promoteur
Celal KARABAY



« Cette opération marque un tournant dans l'intérêt grandissant des promoteurs pour des parcelles à densifier, même les plus petites. Plusieurs autres secteurs sont en cours de mutation dans cette zone d'activité. Il s'agit d'un secteur attractif, qui entame un renouvellement progressif prometteur. »

Commercialisateur
Cyrille MOUILLOT, C.E.A.

À RETENIR

- Une **densification contrainte d'une parcelle** résidentielle, au sein d'une zone commerciale
- Une **optimisation du foncier** avec 41 places de stationnement et plus de 1 000 m² de surface plancher (après démolition de 207 m²)
- Un projet qui **s'adapte à l'étroitesse du terrain, en libérant le RDC**
- Un double accès de l'opération, **profitant de la parcelle traversante**
- Une **diversification des activités et de nouveaux services** sur une zone essentiellement commerciale
- **Chaque cellule présente une double exposition, un espace extérieur**, une ventilation double flux individuelle et une climatisation réversible dédiée
- Un marqueur architectural renforçant la **visibilité des entreprises et participant à la revalorisation** de la route d'Arlon



Après une mise en valeur d'opérations de logements parue en novembre 2024, cette 2^e série se concentre sur les secteurs d'activité.

Retrouver l'ensemble des fiches démonstrateurs sur :

bit.ly/demozan57



Publication réalisée en mars 2026 par

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

avec le soutien de la
Direction Départementale des
Territoires de la Moselle

