



# PRESENTATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET/OU D'ACTIVITES

35 Avenue des Deux Fontaines 57050 METZ / Z.I Des Deux Fontaines



## PREFACE

Le site immobilier du 35 Avenue des Deux Fontaines à METZ, est au cœur d'un projet de construction d'un bâtiment de 2 600m<sup>2</sup> divisible sur un terrain de 6 450m<sup>2</sup>. La visibilité obtenue grâce à l'Avenue des Deux Fontaines, axe très fréquenté (15 000 passages par jour) à METZ-NORD, confère au site un atout commercial formidable.

**IMMOBILIER ZENITH**  
[contact@immobilier-zenith.fr](mailto:contact@immobilier-zenith.fr)  
03 87 31 78 93  
[Immobilier-zenith.fr](http://Immobilier-zenith.fr)

## Présentation :

- Commune de METZ, le site est situé au nord de METZ à environ 2 km du centre-ville
- Situé dans la Zone Industrielle des Deux Fontaines (environ 150 entreprises pour 2500 employés)
- **Emplacement directement sur l'Avenue des Deux Fontaines / 80 mètres linéaires**
- Visibilité exceptionnelle sur **axe très fréquenté (15 000 passages par jour)**
- **Accès à l'autoroute A31 direction Metz-Centre et Nancy à 500 mètres / 20 secondes**
- **Accès depuis l'autoroute A31 en provenance de Thionville à 250 mètres / 10 secondes**
- Réseau de bus et train à proximité
- Réseau autoroutier : Metz Paris en 3h, Strasbourg en 1h30, Sarrebruck en 45 min et Luxembourg Ville en 45 min

## Description :

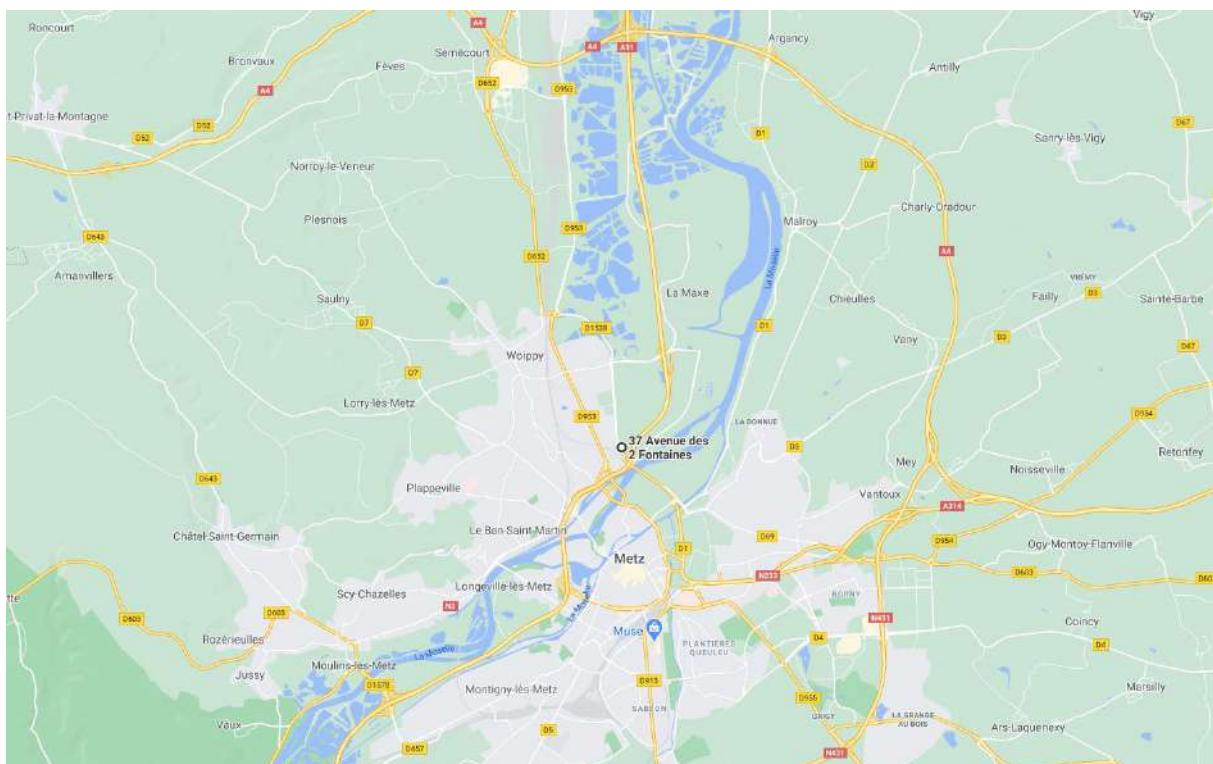
- **Sur 6 450m<sup>2</sup>** de terrain :
  - **Environ 2 600m<sup>2</sup>** ( $\approx 60\text{m} \times \approx 45\text{m}$ ) divisible de surface construite
  - **50m<sup>2</sup> de bureaux et sanitaires indépendants** neufs réalisés en 2020
  - **Environ 2 600m<sup>2</sup>** de voiries et parking privatifs macadamisés neufs
  - **Environ 2 000m<sup>2</sup>** de voiries non privatives, neuves et macadamisées
  - Site clôturé dans son ensemble sur 2m de hauteur avec 1 portail d'accès

## Détails divers et remarques :

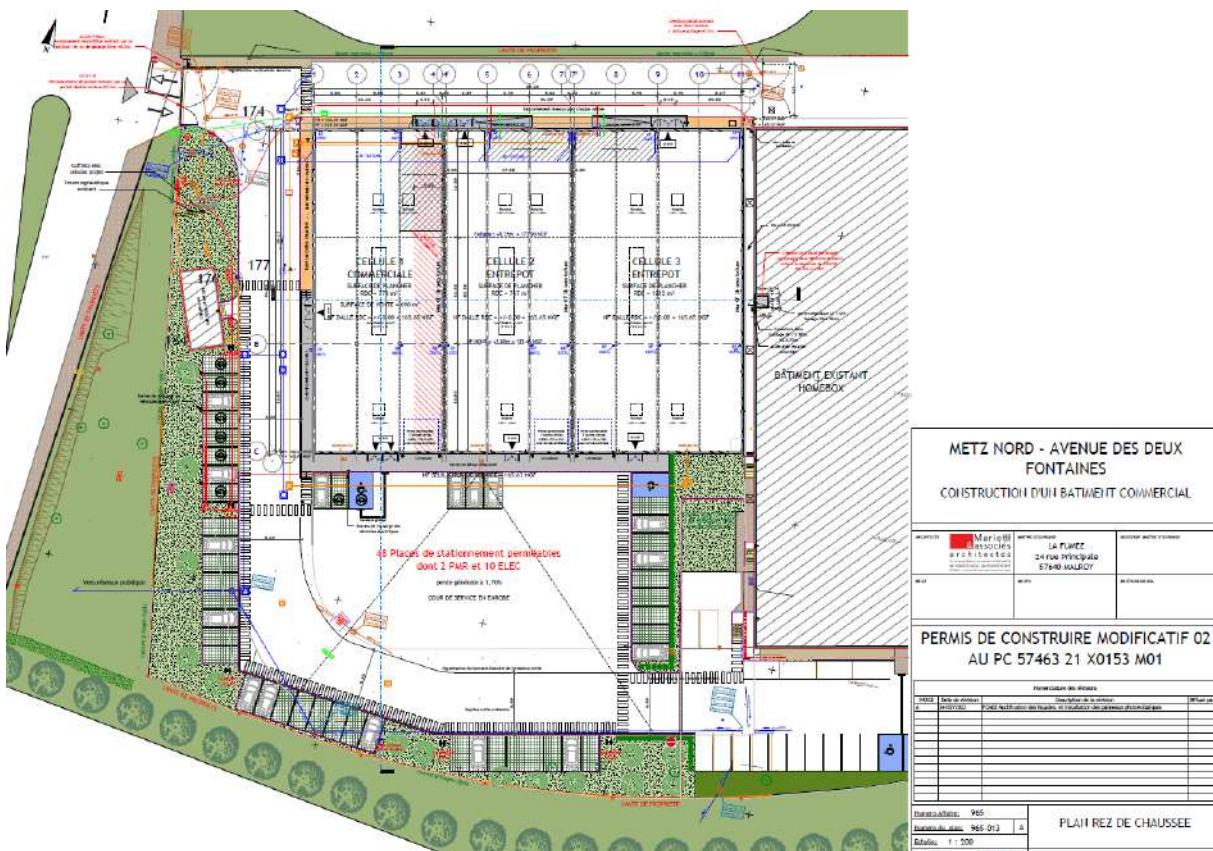
### Possibilités liées au bâtiment :

- Possibilité de créer une construction de **2 600m<sup>2</sup>** avec **9m de hauteur à l'acrotère**
  - Bâtiment à **usage commercial** sur la **partie avant** le long de l'Av. des 2 Fontaines
  - Bâtiment à **usage activité / logistique / stockage** sur le reste du bâtiment
- Possibilité de louer le bâtiment en entier ou à la découpe :
  - **Cellule 1** commerciale de **770 m<sup>2</sup> environ de surface au sol**
  - **Cellule 2** d'activité / stockage de **770 m<sup>2</sup> environ de surface au sol**
  - **Cellule 3** d'activité / stockage de **1 010 m<sup>2</sup> environ de surface au sol**
- Possibilité de louer 50m<sup>2</sup> de bureaux indépendants déjà existants et refaits à neuf en 2020

## PRESENTATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET/OU D'ACTIVITES



**Figure 1:** Vue Satellite / Proximité ville de METZ et A31



**Figure 2:** Plan de masse / Construction bâtiment 2 600m<sup>2</sup> en 3 cellules

## PRESENTATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET/OU D'ACTIVITES

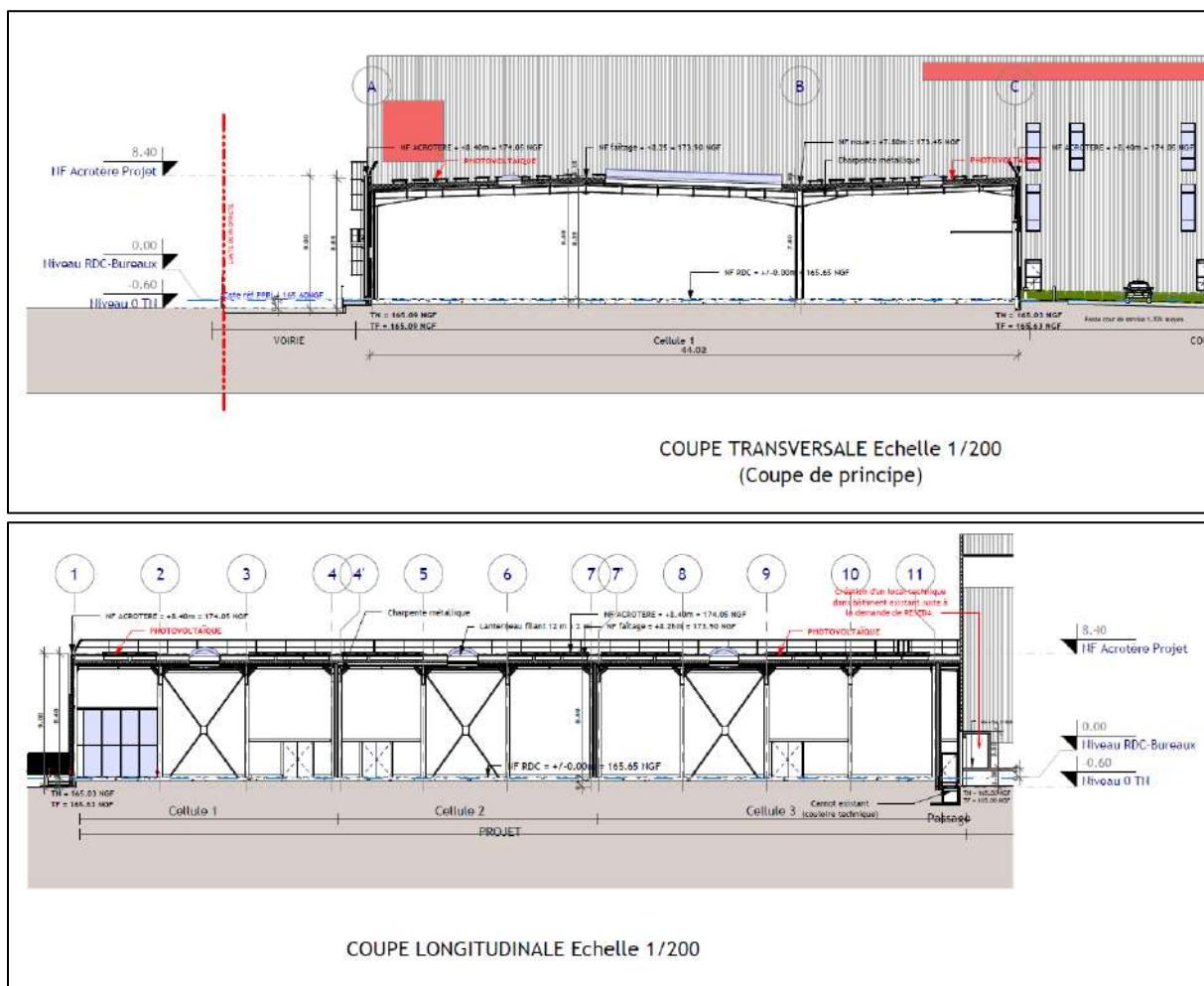
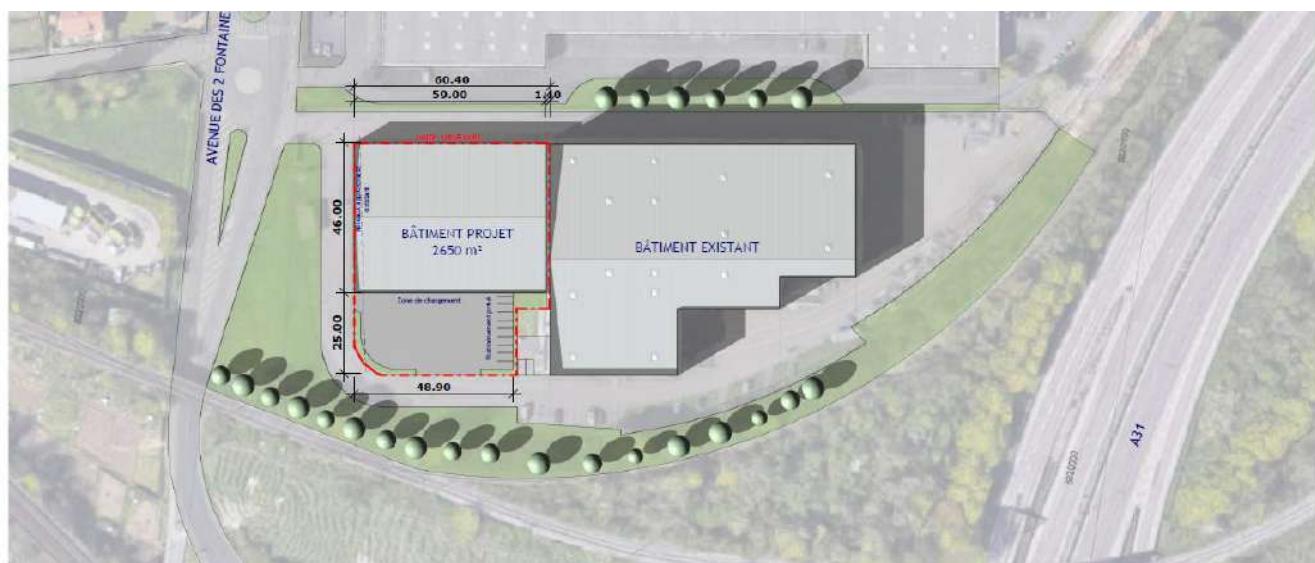


Figure 3 : Coupes transversales / Construction bâtiment 2 650m<sup>2</sup>



**Mariootti & associés architectes**  
3, avenue Robert Schuman 57000 METZ,  
tel: +33 (0)3 72 62 12, fax: +33 (0)3 87 625997  
E-mail: contact@mariootti-associes.com

### ETUDE DE FAISABILITE

PATROTTÉ - METZ NORD

### PLAN DE MASSE

N°	Description	Date
985		
Date	24/12/2000	015
Dessiné par	VGA	
Vérifié par	DNO	Echelle
		1 : 1000

Figure 4: Projet permis de construire / Construction bâtiment 2 650m<sup>2</sup>

## PRESENTATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET/OU D'ACTIVITES



*Figure 5 : Angle Sud-Ouest / Cellule commerciale 800m<sup>2</sup>*



*Figure 6: Façade Sud / Cellule commerciale 800m<sup>2</sup> + Cellule d'activités 800m<sup>2</sup> + Cellule d'activités 1000m<sup>2</sup>*



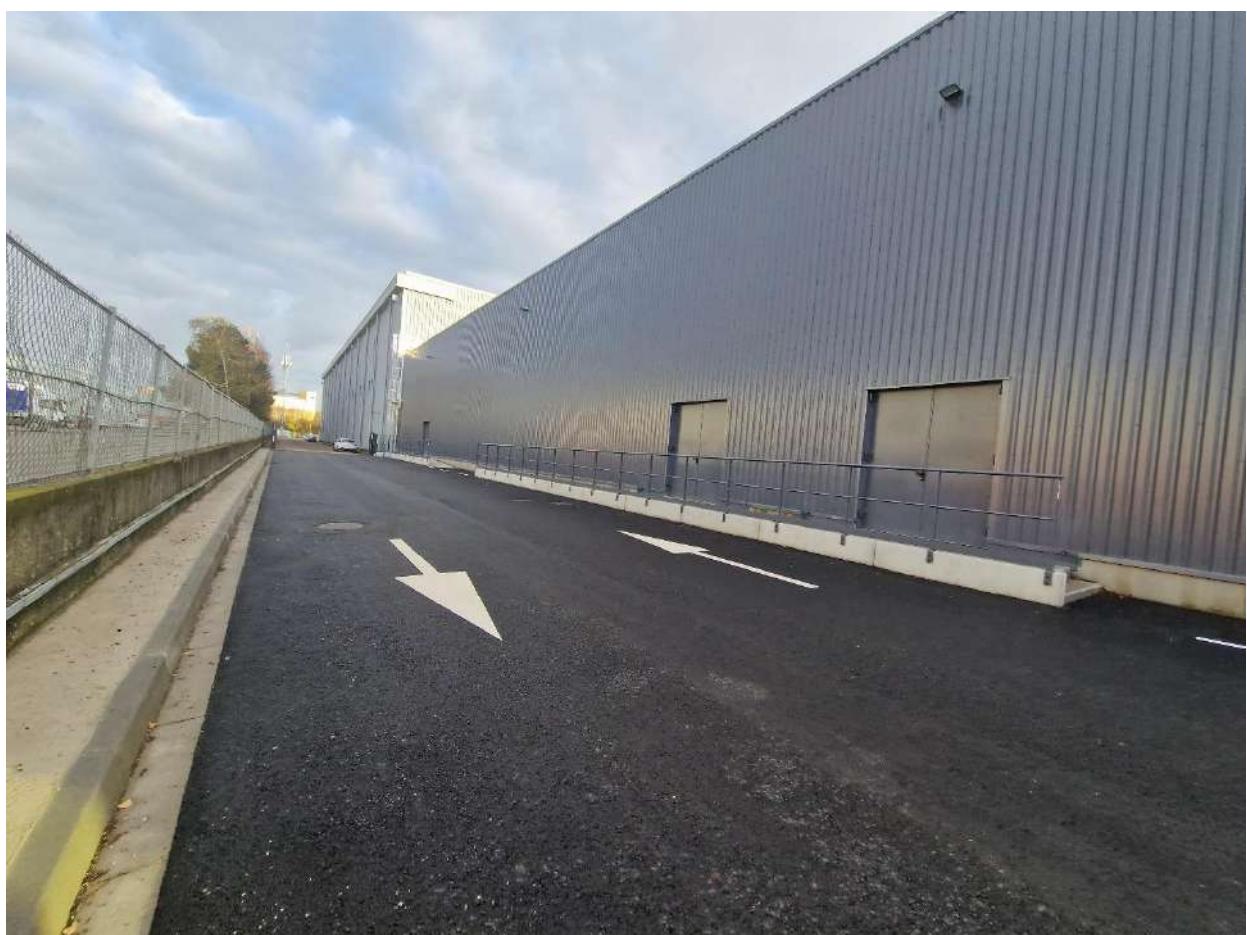
*Figure 7 : Vue d'ensemble du parking et de l'aire de circulation*



*Figure 8: Vue d'ensemble du parking et de l'aire de circulation*



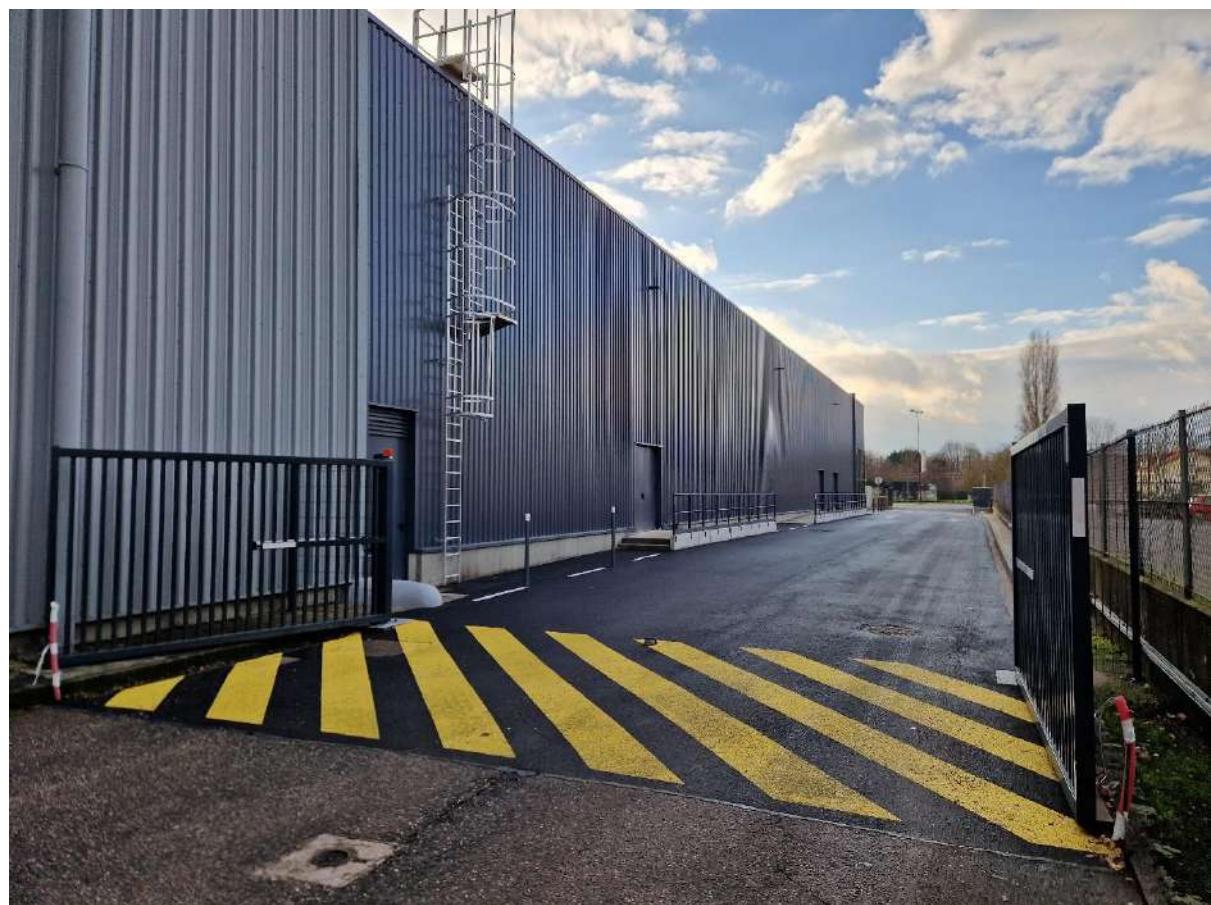
*Figure 9 : Angle Nord-Ouest / Cellule commerciale 800m<sup>2</sup>*



*Figure 10: Façade Nord / Arrière des 3 cellules / Accès secours avec rampe*



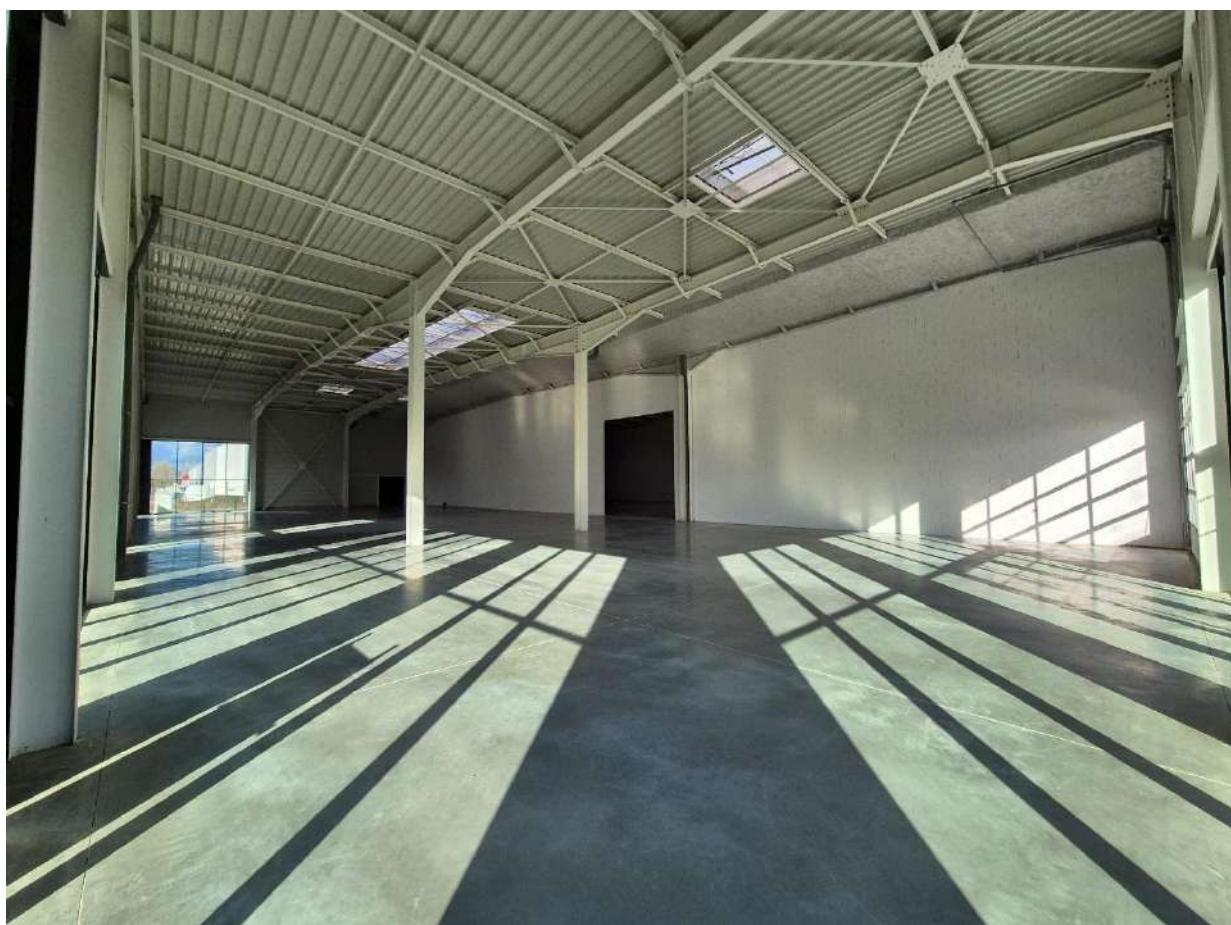
*Figure 11 : Façade Ouest / Entrée du site*



*Figure 12: Façade Nord / Accès arrière aux cellules avec rampes et porte de secours*



**Figure 13 :** Partie intérieure avec dalle en béton quartzée / Cellule commerciale 800m<sup>2</sup>



**Figure 14:** Partie intérieure avec dalle en béton quartzée / Cellule commerciale 800m<sup>2</sup>



*Figure 15 : Partie intérieure avec dalle en béton quartzée / Cellule activité 800m<sup>2</sup>*



*Figure 16: Partie intérieure avec dalle en béton quartzée / Cellule activité 1 000m<sup>2</sup>*



**Figure 17:** Partie extérieure / Surface complémentaire de 50m<sup>2</sup> de bureaux refaits à neuf



**Figure 18:** Espaces intérieurs / Surface complémentaire de 50m<sup>2</sup> de bureaux refaits à neuf



**Figure 19:** Espaces intérieurs / Surface complémentaire de 50m<sup>2</sup> de bureaux refaits à neuf



**Figure 20:** Espaces intérieurs / Surface complémentaire de 50m<sup>2</sup> de bureaux refaits à neuf avec sanitaires