



# 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>** (≈60m x ≈45m) 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

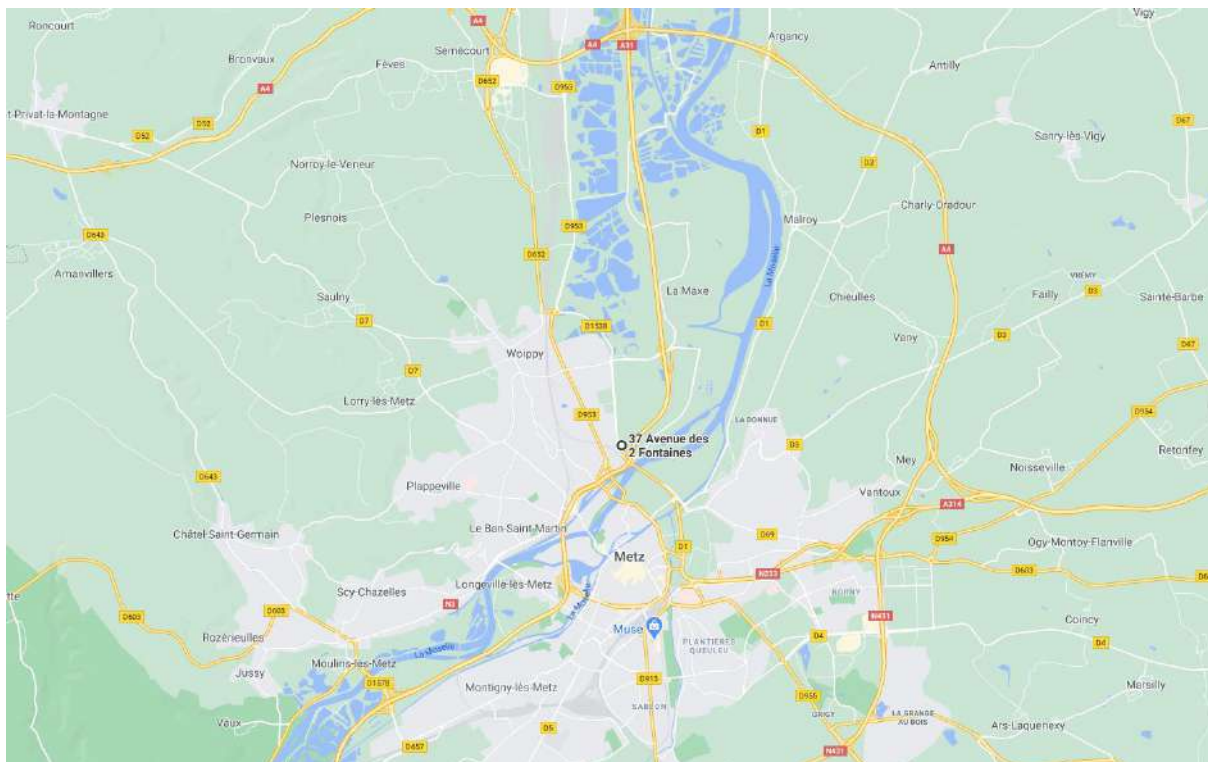


Figure 1: Vue Satellite / Proximité ville de METZ et A31

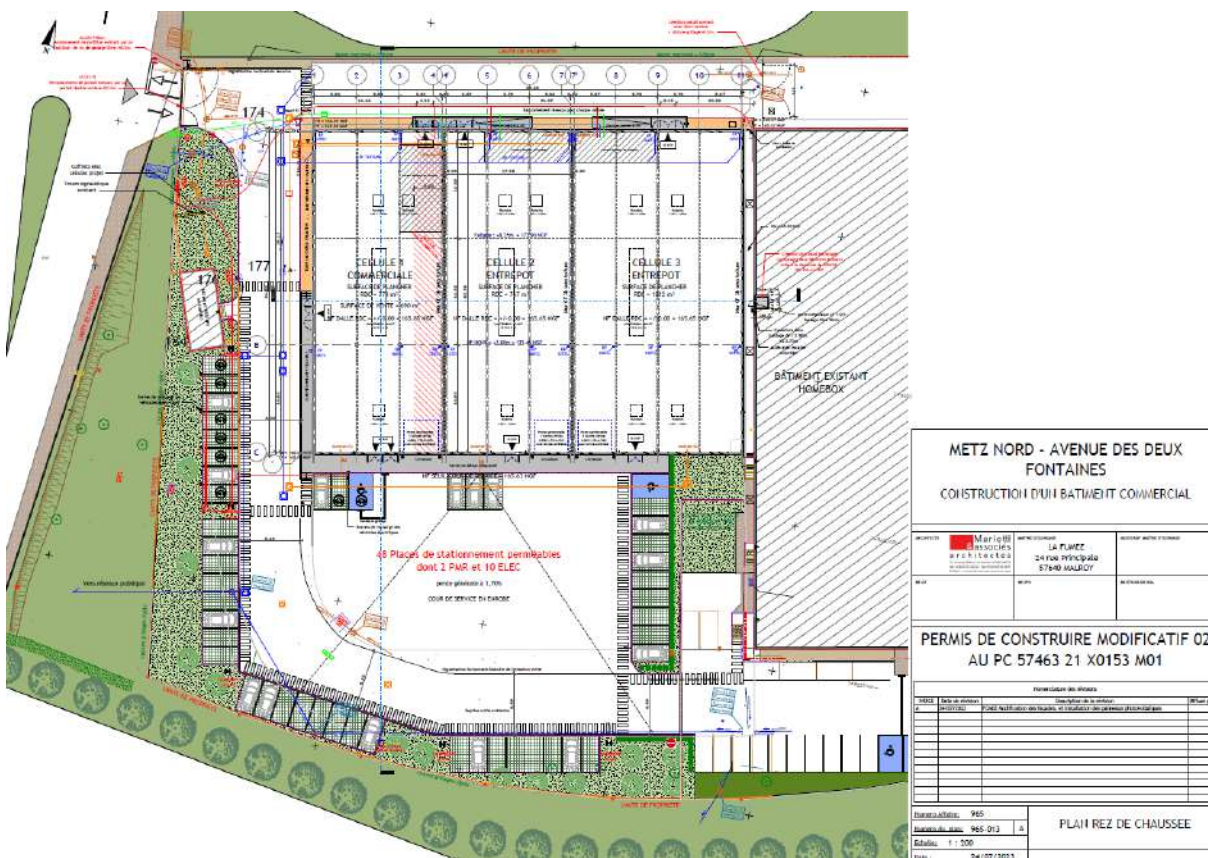


Figure 2: Plan de masse / Construction bâtiment 2 600m<sup>2</sup> en 3 cellules

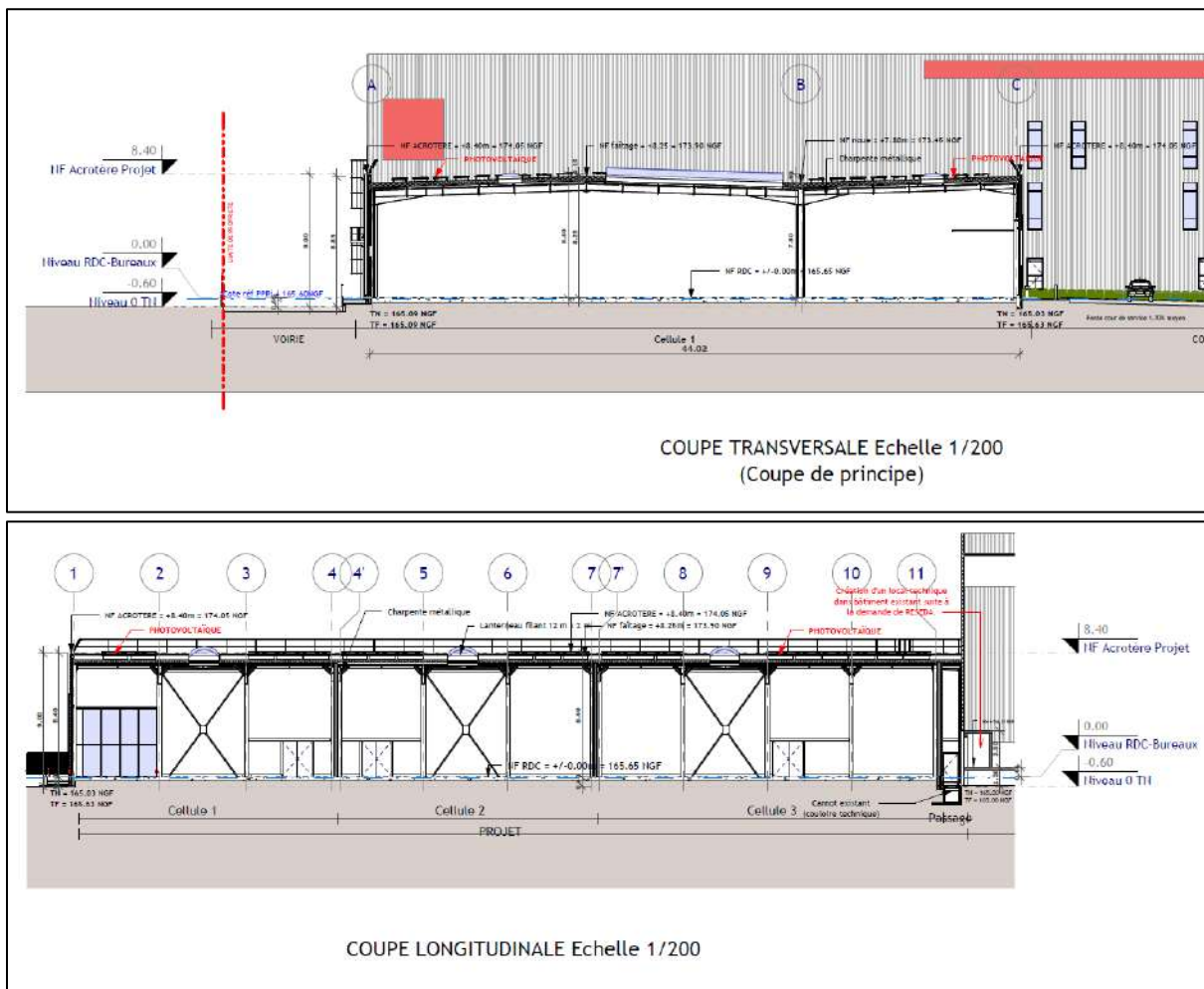


Figure 3 : Coupes transversales / Construction bâtiment 2 650m<sup>2</sup>



<p><b>Mariotti &amp; associés architectes</b> 3, avenue Robert Schuman 57000 METZ tél : +33 (0) 3 72 72 42 32 Fax : +33 (0) 3 72 62 59 97 E-Mail : contact@mariotti-associés.com</p>	<b>ETUDE DE FAISABILITE</b>		<b>PLAN DE MASSE</b>		N°	Description	Date	
	<b>PATROTTE - METZ NORD</b>		<b>015</b>					
			Numero de projet:	986				
			Date:	21/12/2020				
		Dessiné par:	VGA					
		Vérifié par:	DWC	Echelle:	1 : 1000			

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



*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*



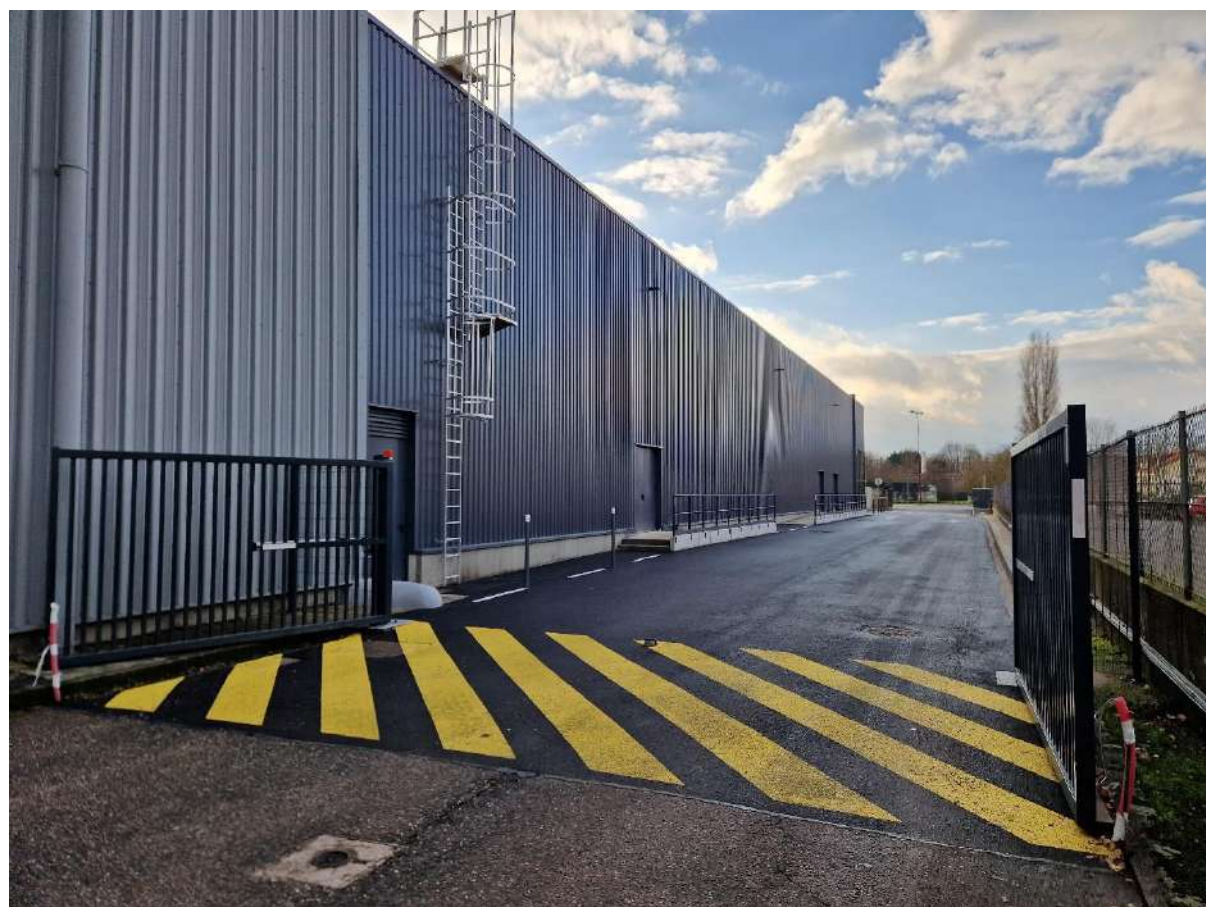
*Figure 9 : Angle Nord-Ouest / Cellule commerciale 800m<sup>2</sup>*



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



*Figure 11 : Façade Ouest / Entrée du site*

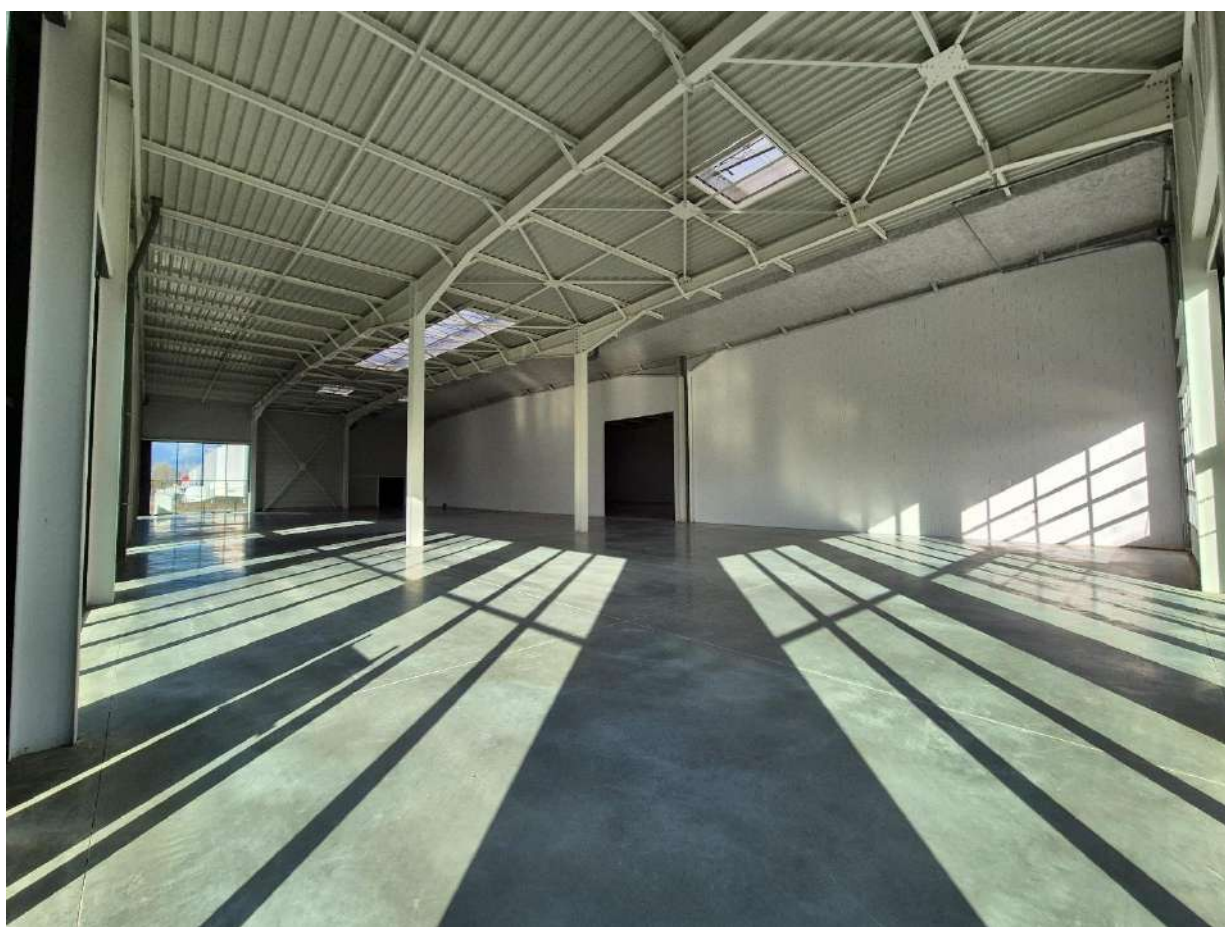


*Figure 12: Façade Nord / Accès arrière aux cellules avec rampes et porte de secours*





*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>*



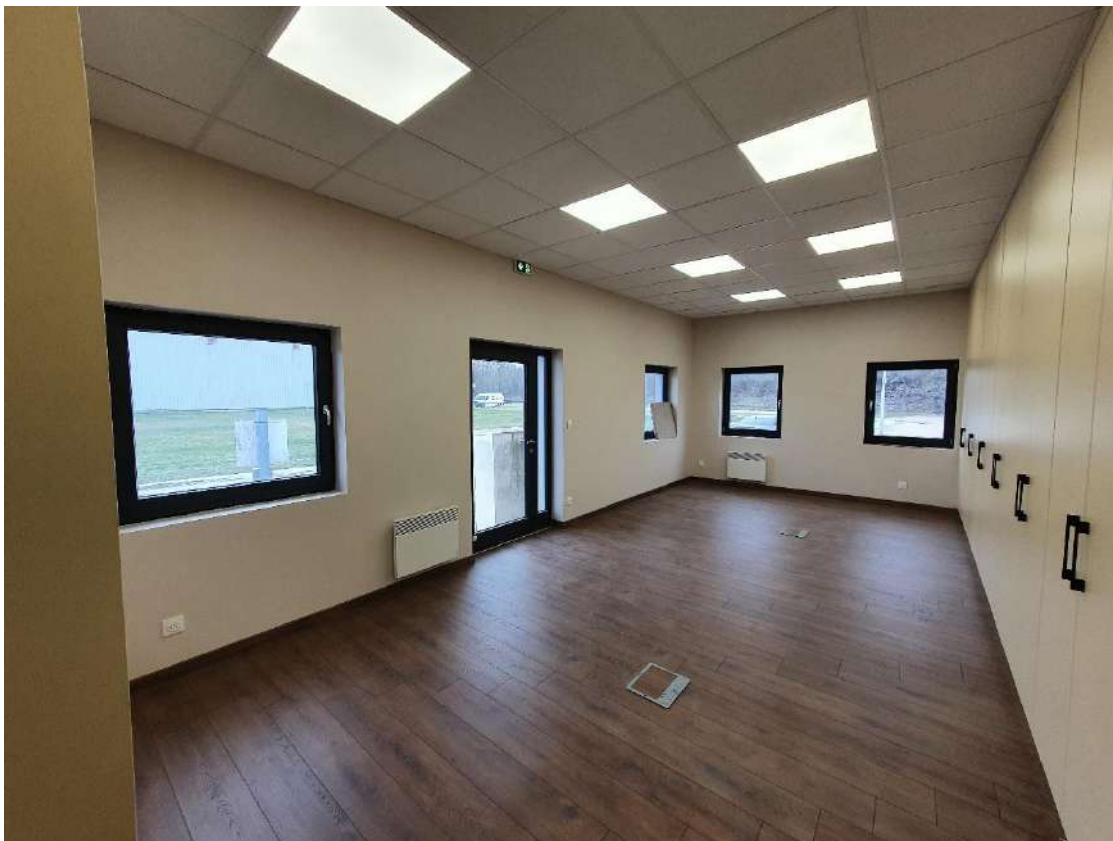
*Figure 16: Partie intérieure avec dalle en béton quartzée / Cellule activité 1 000m<sup>2</sup>*



*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*