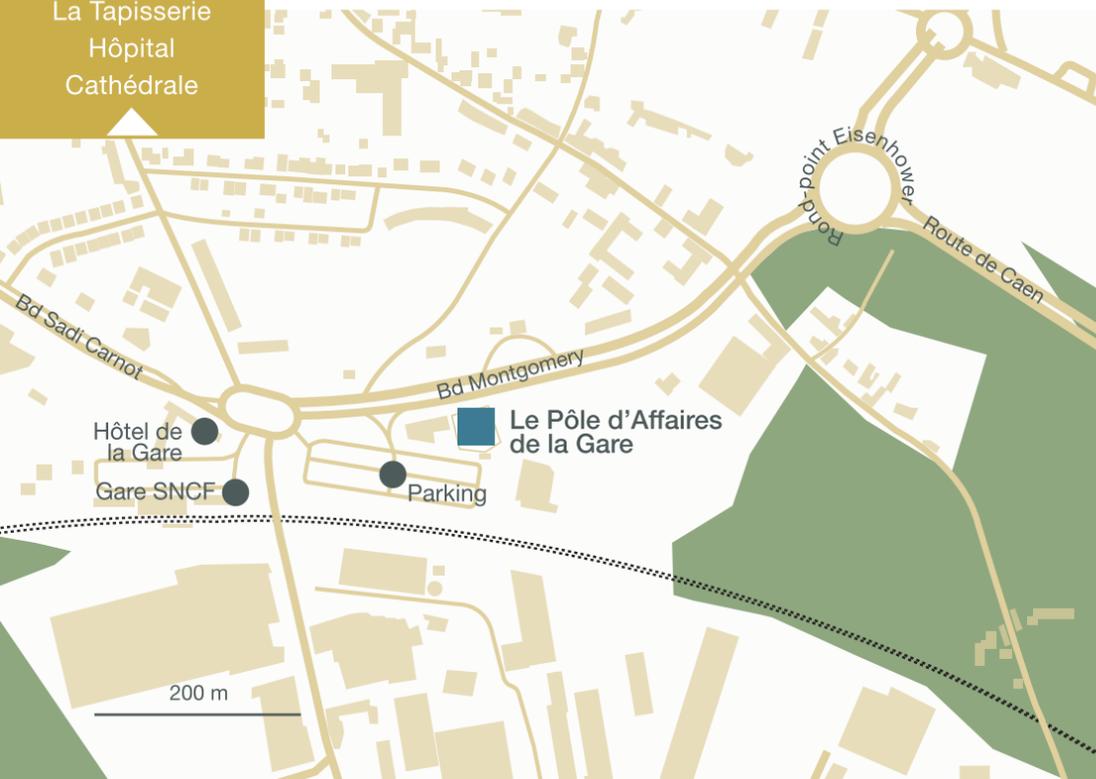


## Le Pôle d'Affaires de la Gare

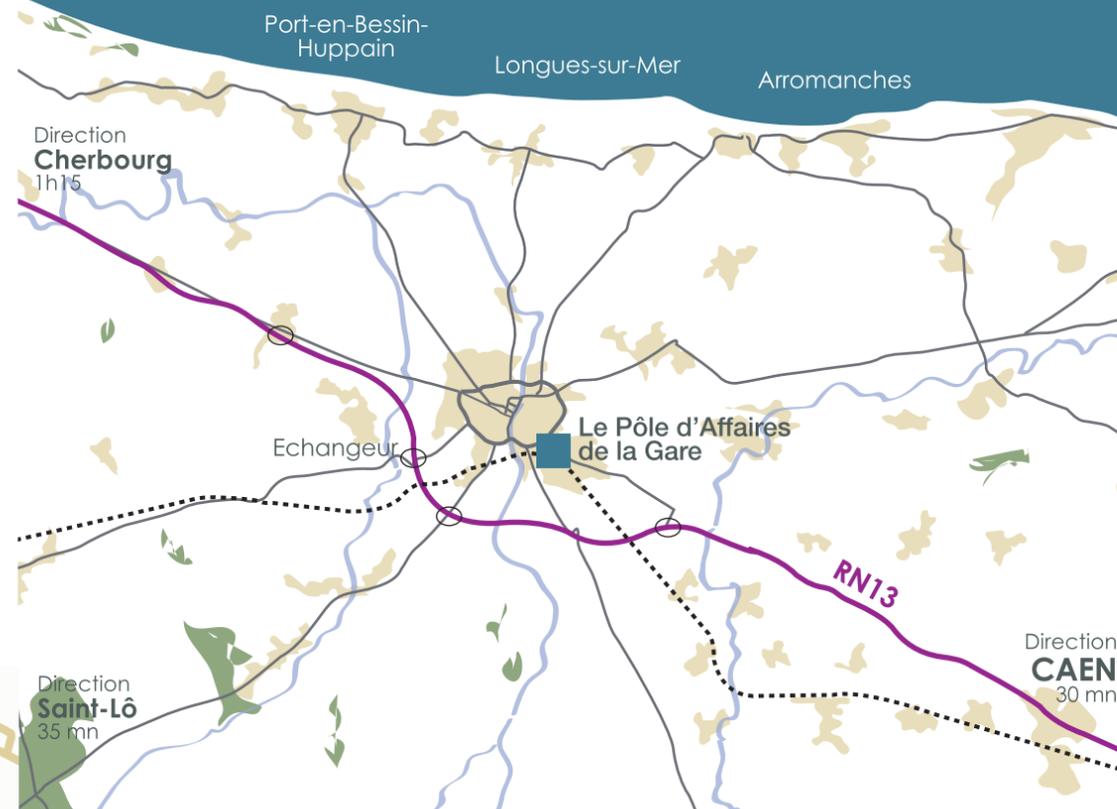
### Un Site Stratégique à deux pas de la Gare

Le Pôle d'Affaires de la Gare se trouve au pied de la gare de Bayeux, sur l'axe Cherbourg-Caen-Paris. Il est également en bordure du boulevard Montgomery, l'axe structurant les entrées et les sorties de la ville. Les commerces sont accessibles depuis une contre allée, parallèle au boulevard.

Centre-ville  
5 mn à pied  
La Tapisserie  
Hôpital  
Cathédrale



## La Manche et les Plages du débarquement



Bayeux est la 4<sup>ème</sup> ville du Calvados avec 14 000 habitants et 8 400 emplois. Elle représente un bassin de vie de près de 50 000 habitants et une zone de chalandise allant jusqu'à 60 000 personnes.

Cette ville, riche en patrimoine et histoire, lui vaut un attrait touristique reconnu. Elle a reçu près de 550 000 visiteurs dans ses 3 musées en 2019.

Sa proximité avec la mer et la campagne environnante, offre deux atouts supplémentaires à son cadre exceptionnel.

#### Réalisation



**SHEMA**  
Les Rives de l'Orne  
15, avenue P. Mendès France  
14 000 Caen  
[www.shema.fr](http://www.shema.fr)

#### Contact :



Sophie Bauduin  
**SHEMA LDA**  
06 70 57 15 20  
[sbauduin@shema.fr](mailto:sbauduin@shema.fr)



Commerces & Bureaux

## Le Pôle d'Affaires de la Gare

A proximité immédiate de la gare

En bordure du By pass

Avec un excellent effet vitrine

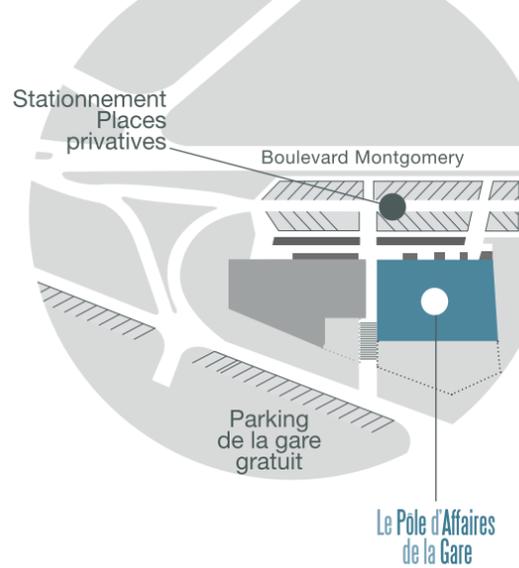
Parking gratuit de la gare

A 5 mn du centre-ville



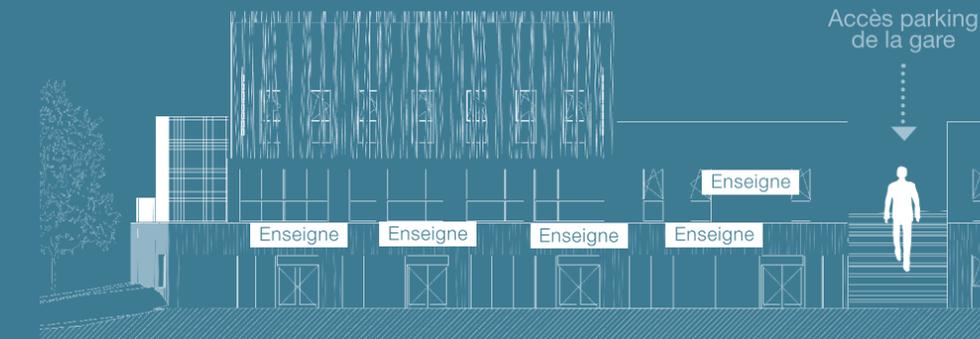
Devenez Propriétaires  
de vos Locaux  
Professionnels

Le Pôle d'Affaires de la Gare dispose de stationnements privatifs à partir de la contre-allée, accessibles depuis le Boulevard Montgomery. Vous pouvez également jouir du parking gratuit 24 heures de la gare SNCF.

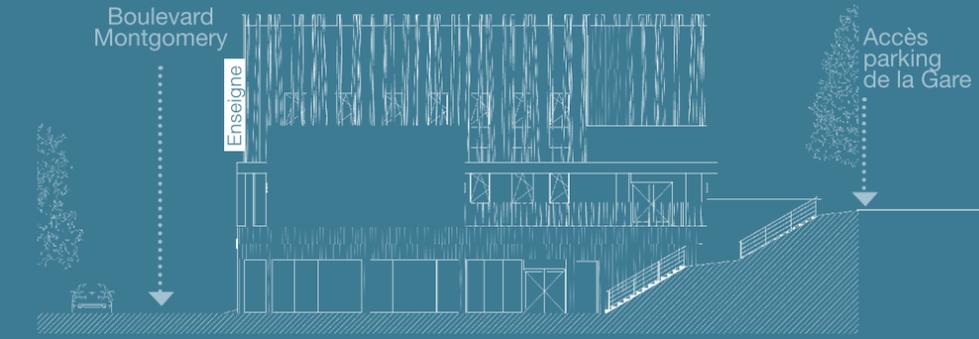


## Façade Nord

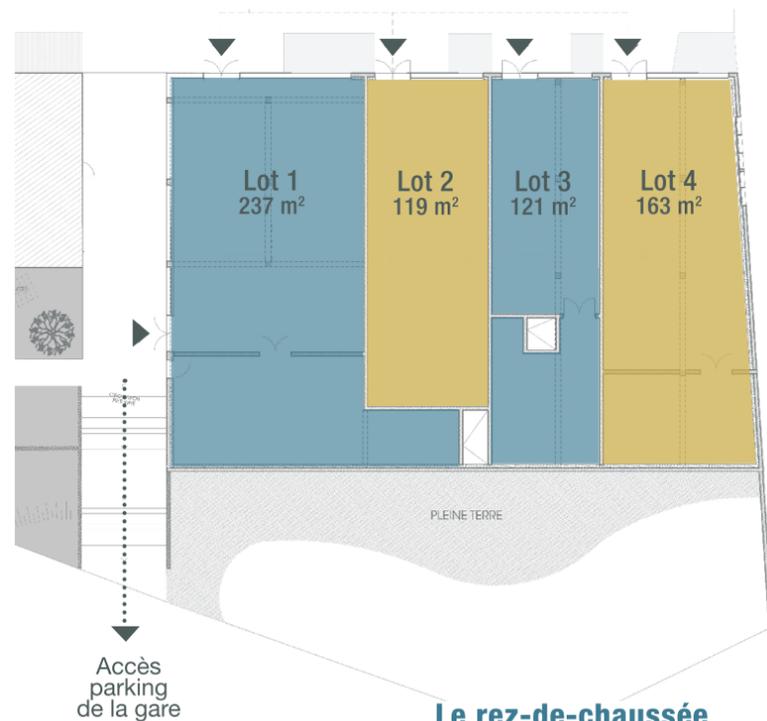
donnant sur le boulevard Montgomery



## Facade Ouest



## Espace Commercial au RDC



### Le rez-de-chaussée

de 640 m<sup>2</sup> est destiné à l'usage de commerces directement accessibles depuis la contre allée du boulevard Montgomery.

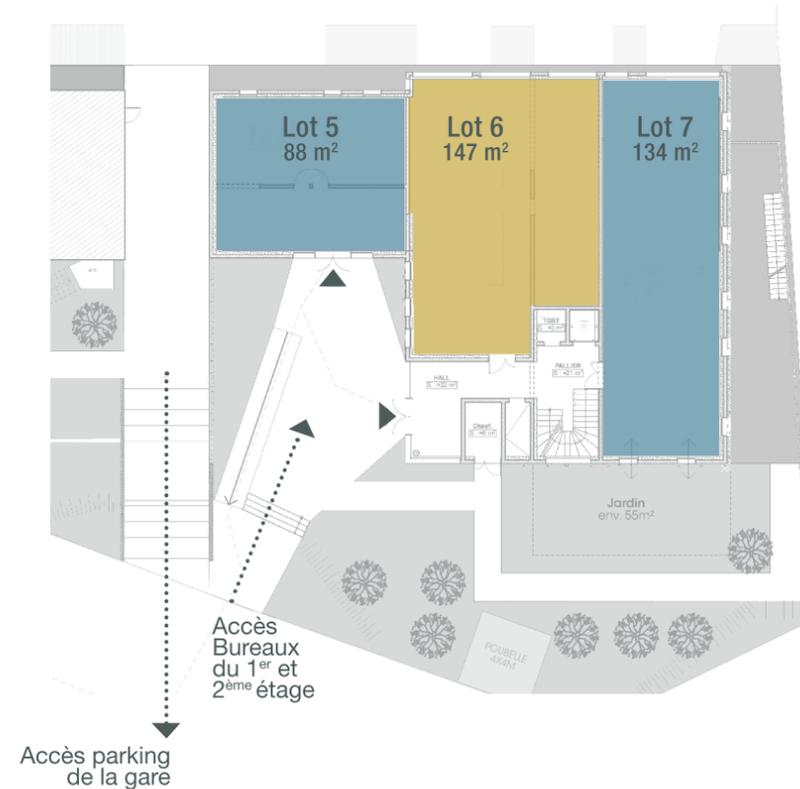
Il est divisible si besoin en 4 cellules livrées brutes, chacune disposant de sa propre vitrine, d'un positionnement pour son enseigne et d'un stationnement au pied de son accès. Il est prévu par ailleurs la possibilité de passage de gaines techniques pour permettre l'installation éventuelle d'équipements techniques.

### Tarifs

A partir de 1 550 euros/m<sup>2</sup> HT à la vente

## Bureaux au 1<sup>er</sup> étage

Bureaux cessibles



### Le 1<sup>er</sup> étage

permet le découpage en trois lots, dont un disposant de son accès propre. Ils sont en visibilité directe depuis le boulevard Montgomery.

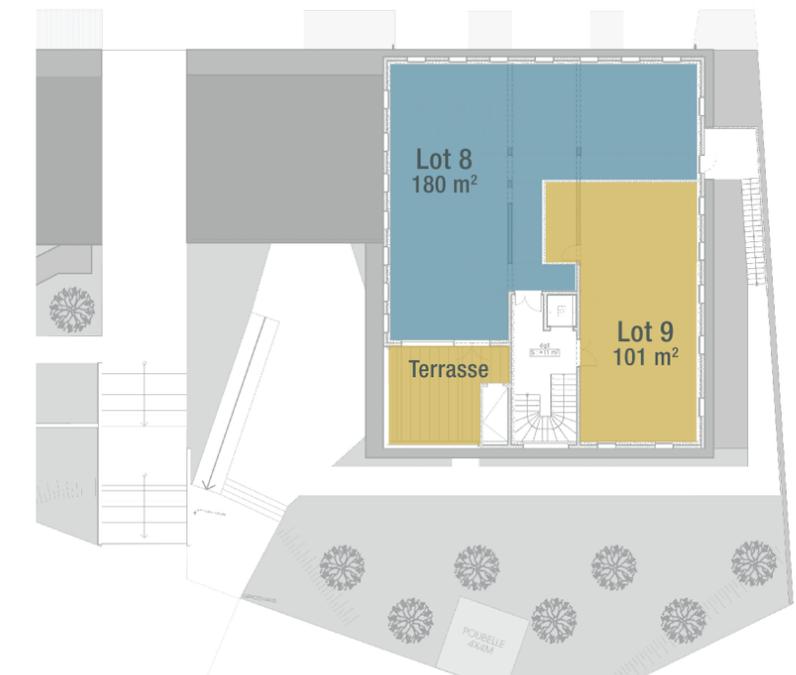
### Le second,

accessible depuis le hall de l'immeuble par ascenseur ou escalier, offre lui aussi la modularité de surfaces et la visibilité depuis le boulevard et dispose d'une terrasse orientée Sud.

Les bureaux sont accessibles depuis le parking gratuit de la Gare et s'organisent sur deux niveaux.

## Bureaux au 2<sup>ème</sup> étage

Bureaux cessibles avec terrasse



### La construction

L'immeuble est réalisé avec des voiles matricées en béton banché. Les façades sont habillées en lames bois.

Les locaux sont livrés bruts, réseaux en attente. Conformément à la réglementation thermique en vigueur, ils offrent des performances énergétiques permettant de limiter les charges de fonctionnement. La modularité des espaces permet quant à elle, une grande flexibilité dans l'offre de surface.