

CARRÉ OR

BATIMENT D'ACTIVITÉ & PÔLE LOISIRS

Parc multi-activités mixte — artisanat & loisirs

ZAC du Bosc — Mudaison (34130) à 10 minutes de Montpellier

Une destination unique combinant réalité virtuelle, sport, restauration et technologie interactive.



Arène
VR EVA



Courts
Padel

6 910 m²

SDP totale

7,4 M€

Budget global operation



Restauration
Rapide



Digital
Lü Interactive

14 lots

Cellules VEFA

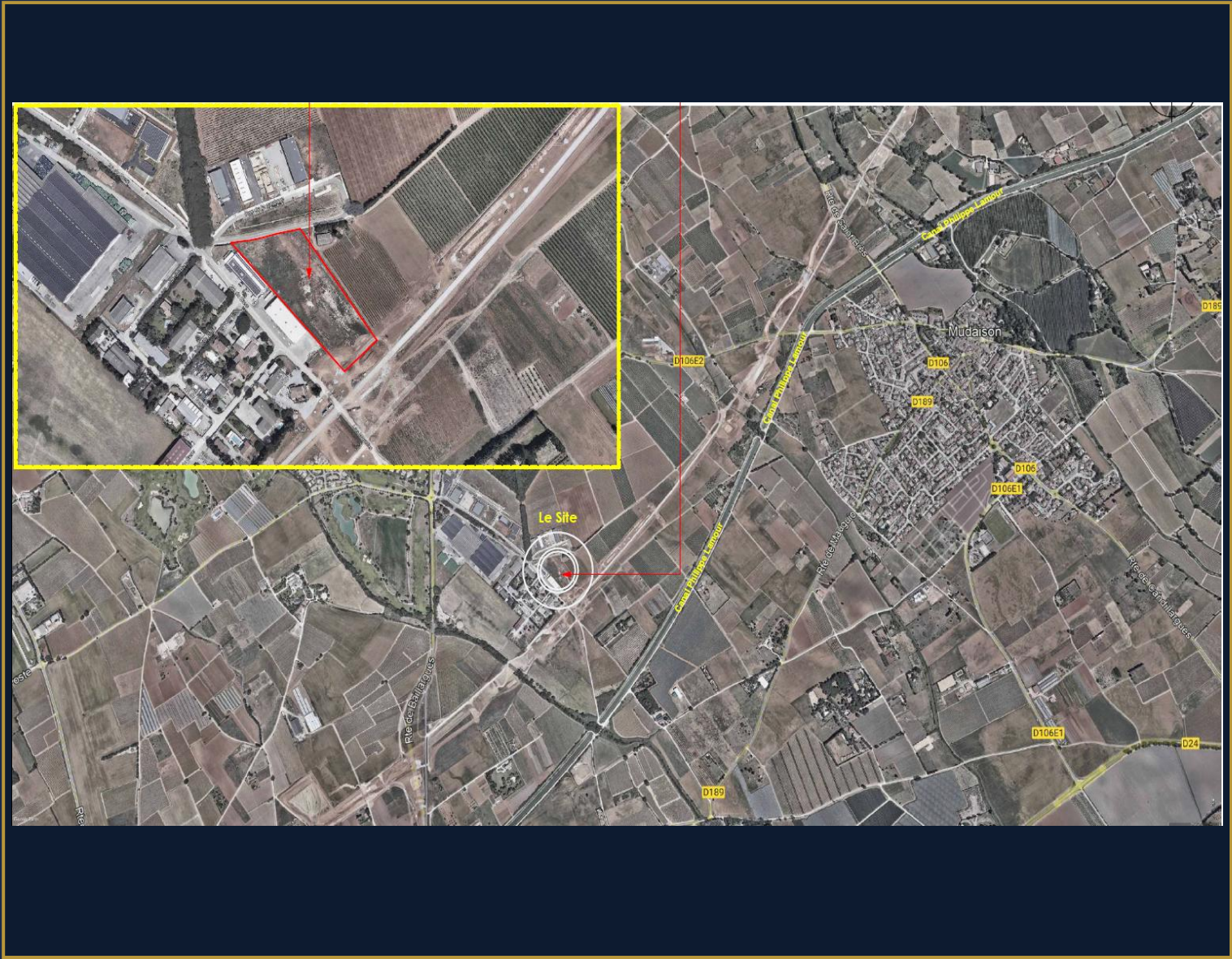
Nov. 2027

Livraison

	Montpellier Centre	10 min
	Aéroport Montpellier	8 min
	Autoroute A9	5 min
	Gare TGV Montpellier	15 min
	Littoral méditerranéen	20 min

Rue de la Garrigue
ZAC du Bosc — 34130 MUDAISON

LOCALISATION — VUE RAPPROCHÉE



LE SITE EN CHIFFRES

Surface terrain	~11 000 m ²
SDP totale	6 910 m ²
Cellules VEFA	14 lots
Parking total	99 places
Budget travaux	7,4 M€
Livraison	Nov. 2027

 **ZONAGE OAP**
ZAC du Bosc — Mudaison (34130)
Rue de la Garrigue
Parcelle identifiée (cf. périmètre rouge)

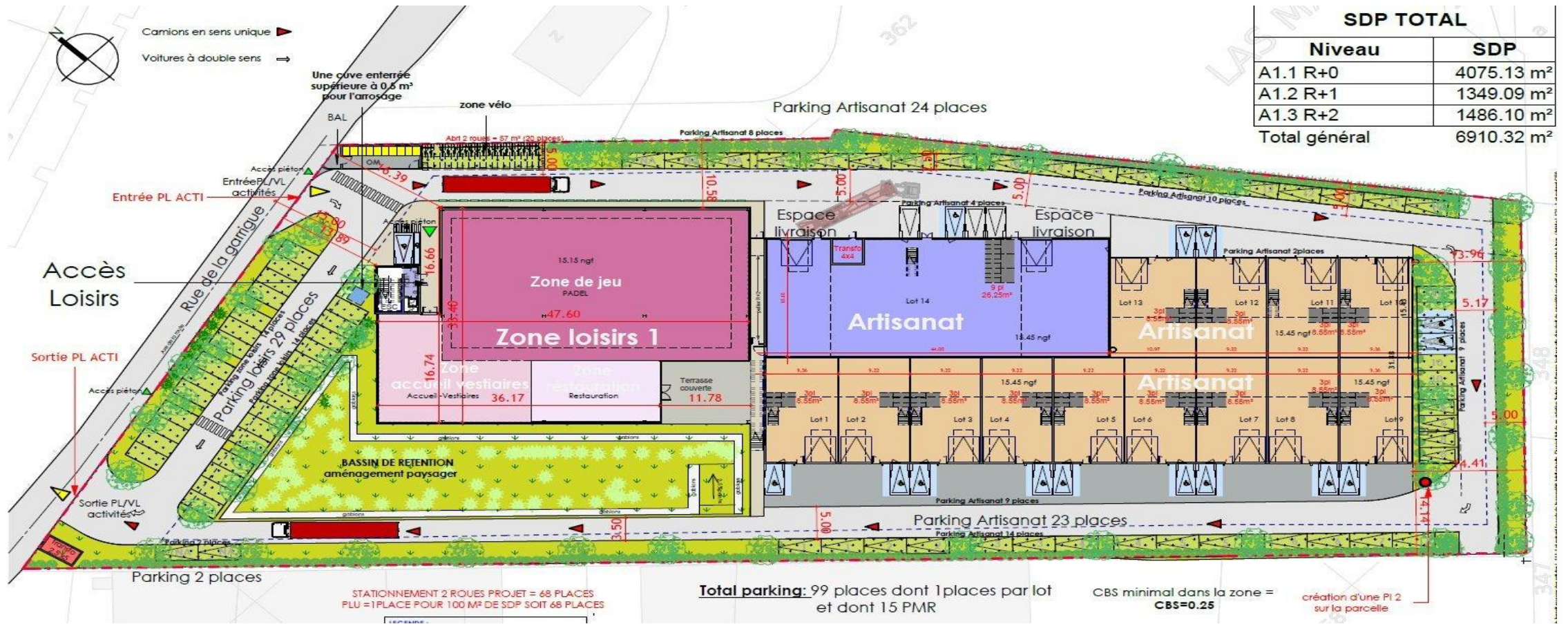
VISUELS 3D — PROJET



[illegible]

CHIFFRES CLÉS DU SITE	
Surface terrain	~11 000 m²
SDP totale	6 910 m²
RDC (A1.1 R+0)	4 075 m²
R+1 (A1.2)	1 349 m²
R+2 (A1.3)	1 486 m²
Parking total	99 places
dont PMR	15 places
2 roues	68 places
Bornes IRVE	incluses
Adresse	Rue de la Garrigue ZAC du Bosc Moudaison

PLAN MASSE RDC – ORGANISATION GÉNÉRALE



 PÔLE LOISIRS 1 — EVA + PADEL

- Arène EVA Arène 1 : 722 m² · Arène 2 : 461 m² (R+2)
- 3 courts Padel 200 m² chacun
- Accueil + vestiaires + restauration 160 m²

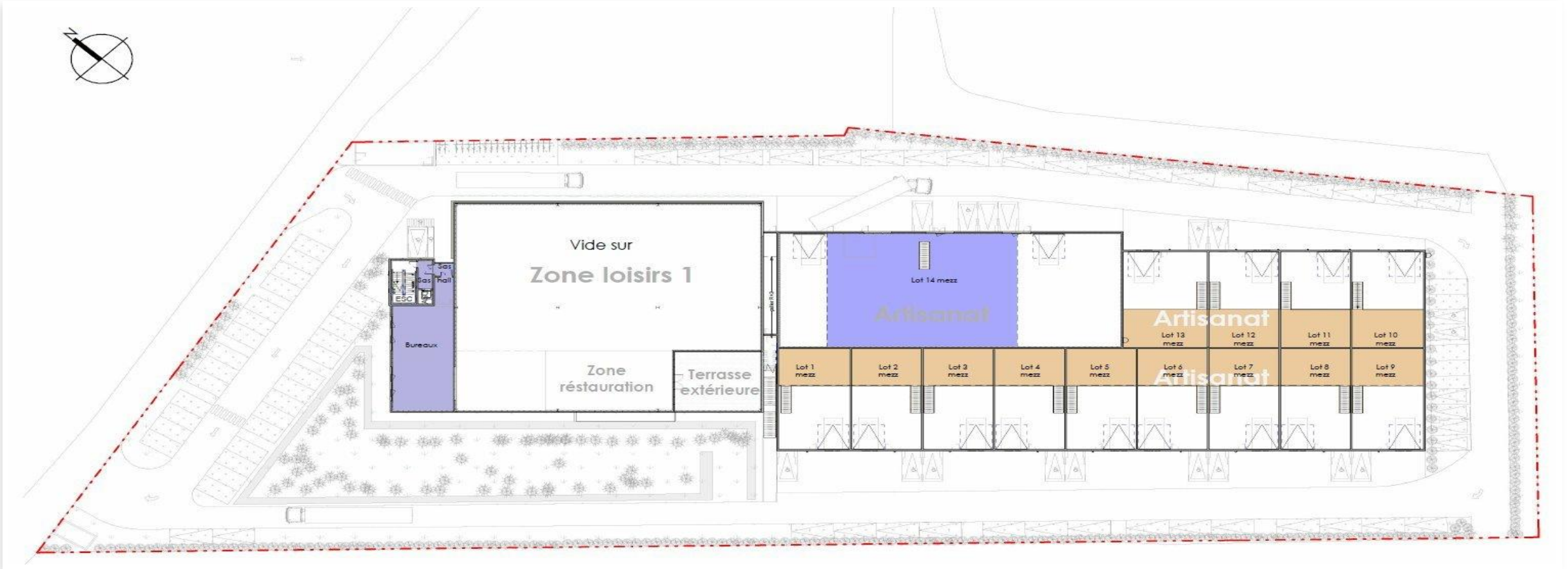
PÔLE ARTISANAL — 14 LOTS

- Lots 1–13 : ~142–200 m² RDC + mezzanine
- Lot 14 : grand lot
- Espaces livraison dédiés N & S

 RESTAURATION & SERVICES

- 4 kiosques restauration rapide 40 m²
- Terrasse couverte extérieure
- Parking 99 places · 15 PMR · IRVE

PLAN R+1 — MEZZANINES & EVA ARÈNE 2



SURFACE DE PLANCHER (SDP) PAR NIVEAU

A1.1 R+0	A1.2 R+1	A1.3 R+2	TOTAL
4 075,13 m ²	1 349,09 m ²	1 486,10 m ²	6 910,32 m ²

MEZZANINES CELLULES ARTISANALES

- Chaque cellule : mezzanine intégrée R+1 (~55–58 m²) — incluse dans le prix VEFA
- Surcharge 500 kg/m² · Structure métal galvanisé · Escalier droit · Garde-corps acier galvanisé

UNE DESTINATION MULTI-ACTIVITÉS INÉDITE

À 10 minutes de Montpellier, Carré Or réunit sous un même toit la réalité virtuelle immersive EVA, 3 courts de padel connectés, 4 espaces de restauration rapide et un espace digital interactif Lü — un concept unique, 7j/7, ouvert à tous les âges. Idéal pour le grand public, les familles et le team building entreprise.



EVA

Réalité Virtuelle

1 ARÈNE

~500 m² de jeu libre

- Franchise nationale — réseau 50+ salles
- Sessions FPS multi-joueurs free-roam
- Privatisations & events entreprises
- 7j/7 — jusqu'à minuit



PADEL

Sport & Compétition

3 COURTS

dont 1 Live Experience

- Courts intérieurs panoramiques
- Retransmission vidéo & scoring live
- Location, abonnements, tournois
- Vestiaires H/F — 7j/7



RESTAURATION

N

4 espaces rapides

4 × 40 m²

RDC — accès direct

- Empanadas (enseigne en essor)
- Buvette Padel
- Sushi
- Friterie



LÜ DIGITAL

Technologie interactive

25-50

participants simultanés

- Projection HD + capteurs 3D
- Jeux physiques & éducatifs
- Groupes scolaires en semaine
- Team building & anniversaires





EVA — L'EXPÉRIENCE DE RÉALITÉ VIRTUELLE ULTIME

EVA (Esports Virtual Arenas) est le 1er concept au monde d'arène VR free-roam : casque + fusil connecté, déplacement libre sur ~500 m², combats en équipe 4v4. 50+ salles ouvertes en France — franchise exclusive sur l'Hérault Est.

50+

Salles en France

réseau établi depuis 2019

500 m²

Terrain de jeu libre

no cables — full freedom

4v4

Mode compétitif

Battle Arena + Zombies

12+

Casques HTC Vive Focus

par arène



L'EXPÉRIENCE JOUEUR

- Sessions FPS free-roam — déplacement sans câbles, 500 m²
- Jeux : After-H Battle Arena (PVP 2–10 joueurs) & After-H Zombies (COOP)
- 2 nouvelles saisons/an — 15+ armes, 12+ cartes, skins exclusifs
- Privatisations — anniversaires, soirées, events sportifs
- Casting eSport & tournois — Réseau national EVA
- Zone chill / bar snack intégrée — espace spectateurs



TEAM BUILDING & SÉMINAIRES ENTREPRISE



Cohésion d'équipe immédiate — activité physique & stratégie



Tournois inter-équipes avec classement en temps réel



Privatisation possible de l'arène — demi-journée ou journée



Package séminaire : EVA + Padel + Restauration clé-en-main



Salle de briefing intégrée — zone VIP disponible



Accès facile A9 — parking ample IRVE — à 10' Montpellier

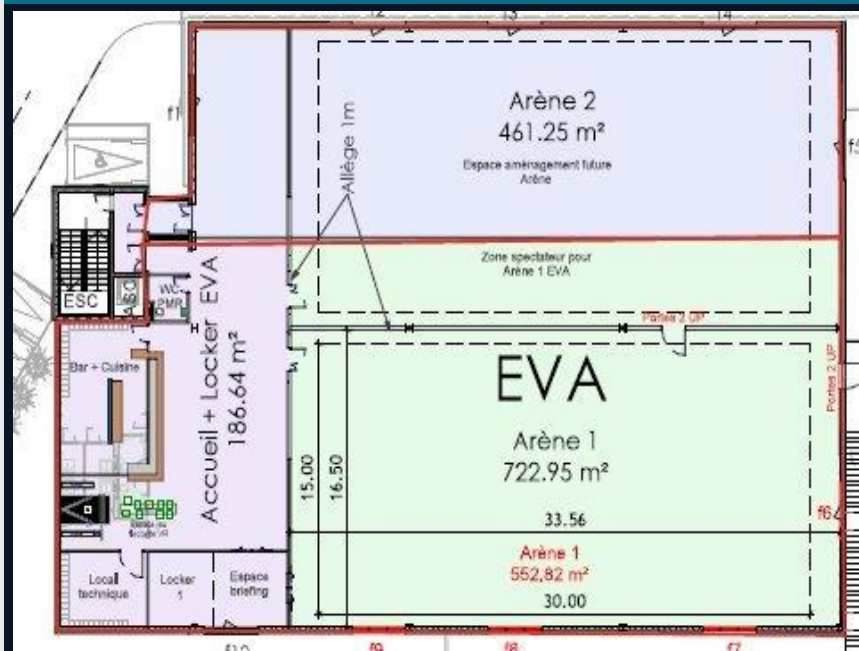


Vidéo EVA : youtube.com/watch?v=g6skmAAC6GQ · eva.gg



ARÈNE VR EVA — PLAN & PHOTOS DE SALLES

PLAN ARÈNE CARRÉ OR



ARÈNE EVA — SALLE EXISTANTE RÉSEAU (photos eva.gg)

PHOTOS DE SALLES EXISTANTES



PHOTOS DE SALLES EXISTANTES



Arène + desk caster

PHOTOS DE SALLES EXISTANTES



Espace lounge & chill-out

PHOTOS DE SALLES EXISTANTES



Cyber bar & restauration



PADEL — LE SPORT LE PLUS DYNAMIQUE DE LA DÉCENNIE

Le padel est le sport à la croissance la plus rapide en France (+40%/an, 500 000 licenciés en 2024). Carré Or propose 3 courts intérieurs panoramiques — dont 1 court équipé du système Live Experience (vidéo + scoring en direct).

+40%/an

Croissance France

500 000

Licenciés 2024

3 courts

Intérieurs panoramiques

1 court

Live Experience



LES COURTS & OFFRE

- 3 terrains intérieurs panoramiques (murs vitrés 3 côtés)
- Sols gazon synthétique pro — éclairage LED réglable
- Vestiaires H/F — accès terrasse & bar
- Location à l'heure, abonnements, cours collectifs
- Tournois internes & compétitions ouvertes
- Team building entreprise — privatisation courts



LIVE EXPERIENCE — COURT CONNECTÉ

1 court équipé Live Experience — caméra, scoring automatique, retransmission live sur réseaux sociaux



Caméra grand angle — enregistrement automatique du match



Pupitre de score tactile — affichage LCD 40 pouces



TV replay 32 pouces — revoyez vos échanges



Live réseaux sociaux — partagez en temps réel



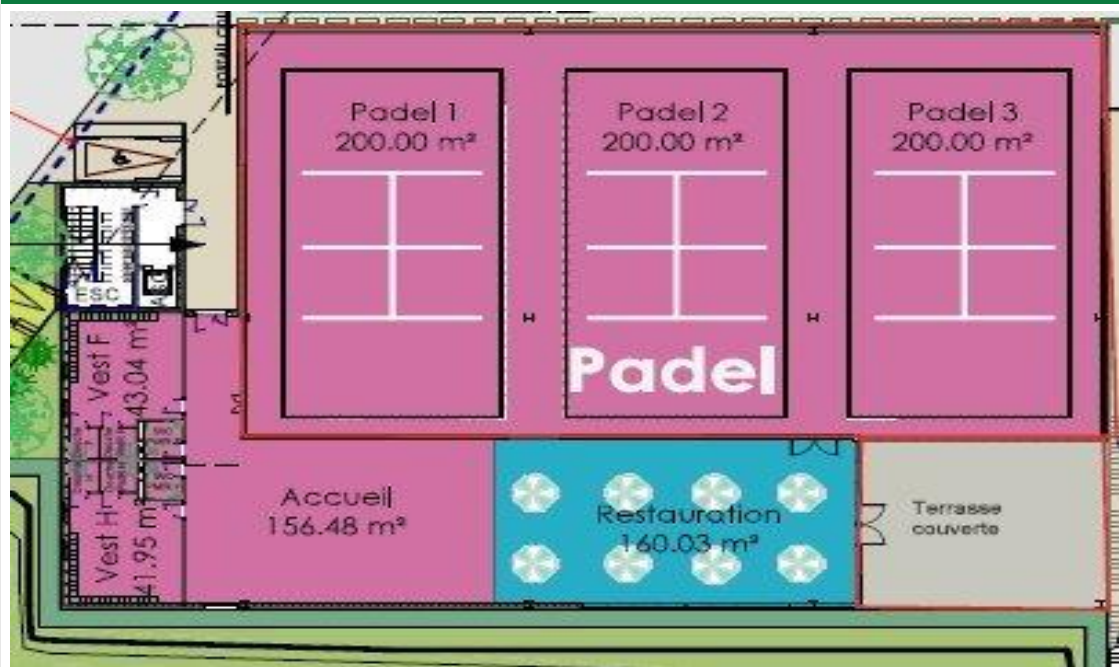
Ambiance sonore dynamique — lancement auto des rencontres



Monétisation : vente vidéos USB, pub partenaires en score

COURTS DE PADEL — PLAN & AMBIANCE

PLAN — 3 COURTS PADEL + ACCUEIL



3 COURTS INTÉRIEURS PANORAMIQUES — VUE AÉRIENNE



Murs vitrés 3 côtés · Sol gazon synthétique pro · Panneaux Dampalon 32mm · Éclairage LED réglable



3 courts 200 m² chacun
Surface totale Padel : 1 142 m²
Bardage et plancher acoustique pour correction
alpha sabine



Murs vitrés 3 côtés
Panneaux translucides Dampalon 32mm



1 court Live Experience
Scoring + vidéo + live social



Accueil 156 m² · Vestiaires, douches, WC
Terrasse couverte 50 m²



RESTAURATION — 4 ESPACES DE RESTAURATION RAPIDE

Au RDC du pôle loisirs : 4 espaces de restauration rapide de 40 m² chacun, en façade et accès direct depuis le parvis. Ces kiosques captent simultanément la clientèle loisirs, le flux artisanal voisin et les passants de la ZAC du Bosc. Empanadas, dont la cuisine centrale de 728 m² est dédiée à l'approvisionnement de ses restaurants alentours, est déjà réservé.



EMPANADAS

40 m² • Déjà réservé



- Enseigne en fort développement national
- Cuisine centrale 728 m² dédiée au réseau
- Spécialités empanadas & cuisine du monde
- Flux midi et soir — 7j/7



BUVETTE PADEL

40 m² • Exploitée par AB Loisirs



- Boissons fraîches & snacks sportifs
- Open bar events & privatisations Padel
- Synergies directes avec les joueurs



SUSHI

40 m² • Kiosque sushi premium



- Sushis frais & poké bowls
- Clientèle CSP+ zone Montpellier Est
- Emporté & consommation sur place
- Complément idéal du pôle loisirs



FRITERIE

40 m² • Restauration conviviale



- Frites, burgers, sandwiches chauds
- Produit fort trafic — ticket moyen élevé
- Idéal familles & groupes
- Horaires larges — ouvert soirs & WE





LÜ INTERACTIVE — L'ESPACE DIGITAL IMMERSIF

Lü Interactive transforme n'importe quel espace en terrain de jeu high-tech : projection HD murale, capteurs 3D, son ambient — les participants interagissent physiquement avec les jeux en temps réel. Idéal pour les groupes scolaires en semaine, les team buildings et les anniversaires.

🔧 TECHNOLOGIE · play-lu.com/fr



Projecteur laser HD monté au plafond — projection murale géante



Caméra 3D — détection mouvements en temps réel



Son 3D ambient synchronisé (2×1000W) — immersion totale



12 projecteurs LED — effets scéniques temps réel



+45 applications : sport, maths, danse, quiz, jeux...



25 à 50 participants simultanément — 4 à 99 ans



Contenu mis à jour automatiquement chaque trimestre



USAGES & CIBLES



Groupes scolaires — réservations journée complète (9h–15h)



Centres de loisirs & colonies — vacances & mercredi



Team building entreprise — privatisation demi-journée/journée



Familles — week-ends & mercredis



Anniversaires premium — package clé-en-main



TEAM BUILDING & SÉMINAIRES ENTREPRISE

Carré Or est l'endroit idéal pour vos événements d'entreprise : une offre multi-activités unique en Hérault Est, combinant EVA VR, Padel, restauration et espace digital — tout sous un même toit, privatisable, clé-en-main.



PACKAGE EVA ESPORT

- Privatisation arène — 2h ou 4h
- Tournoi 4v4 avec classement temps réel
- Salle de briefing & espace spectateurs
- Animation par game master dédié
- Photo & vidéos du groupe incluses



PACKAGE PADEL CHALLENGE

- Privatisation 2 ou 3 courts
- Tournoi inter-équipes avec scoring Live
- Arbitrage & animation sportive
- Vestiaires privatisés
- Formule apéritif restauration



PACKAGE FULL DAY

- Matinée : Padel & EVA en rotation
- Déjeuner : restauration privatisée
- Après-midi : Lü Digital & EVA
- Accès terrasse & espaces détente
- Sur-mesure selon vos besoins

FAÇADE & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES



Vue 3D façade principale — Rue de la Garrigue — Mudaison (34130) · Architecte : Philippe Rubio

ERP 5ème catégorie TYPE X — Effectif < 200 personnes · 1 responsable unique de sécurité

RT2012 · Isolation R>3 toiture + bardage · NEP gravitaires · CBS = 0,25 · PC déposé 06/04/2026

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

STRUCTURE

- Charpente métallique profilés du commerce
- Plancher bac collaborant 250–500 kg/m²
- Fondations béton armé — dallage fibré 3T/m²

ENVELOPPE

- Bardage double peau isolation R3,3
- Couverture bac acier étanchée apte PV
- Portes sectionnelles 4,00×4,50m électrique triphasé

FLUIDES & ÉLEC.

- Fibre 1 Gb / Ping < 30ms / IRVE parking
- Désenfumage naturel · cuve arrosage >0,5m³



CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Carré Or — Mudaison (34130)

492 kWc en toiture · 642,7 MWh/an · Bail emphytéotique 30 ans
Électricité verte locale produite sur site — disponible pour chaque acquéreur

40-50 %

Economies energie pour les acquereurs

492 kWc

Puissance installée

30 ans

Bail emphytéotique

~115 €

MWh autoconsommé



UNE ÉLECTRICITÉ VERTE LOCALE — AVANTAGE ACQUÉREUR

La toiture de Carré Or (~2 280 m²) accueille une centrale photovoltaïque de 492 kWc financée et exploitée par une foncière photovoltaïque. L'électricité produite est proposée directement aux acquéreurs via l'autoconsommation collective — à un tarif garanti bien inférieur au réseau.



TARIF EDF RÉSEAU (référence 2025)

Tarif bleu professionnel moyen ~180–200 €/MWh

TURPE (acheminement réseau) ~30–40 €/MWh

Taxes et accises (TICFE 2025) ~21 €/MWh

Abonnement mensuel (selon puissance) variable

COÛT TOTAL ESTIMÉ ~200–240 €/MWh



Exemption TICFE NON applicable en réseau standard pour les PME/PMI — pas d'avantage fiscal



TARIF CARRÉ OR — AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE

Tarif électricité (6 ans) 120 €/MWh ✓

Tarif électricité (9 ans) 115 €/MWh ✓

TICFE (exemption <1 MWc) 0 € ✓

Indexation annuelle plafonnée +2%/an

ÉCONOMIE ESTIMÉE vs RÉSEAU ~40–50%

- ✓ Exemption de droit d'accises sur l'électricité autoconsommée (<1 MWc) — avantage fiscal immédiat
- ✓ Contrat direct avec SunWave — prix garanti sur la durée d'engagement



FONCTIONNEMENT & CHIFFRES CLÉS DU PROJET SOLAIRE



COMMENT ÇA FONCTIONNE

1

Production en toiture

1 057 panneaux de 465Wc sur ~2 280 m² de toiture — production : 642,7 MWh/an

2

Injection réseau ENEDIS

L'électricité est injectée sur le réseau via 2 logettes Tarif Jaune en limite de propriété

3

Autoconsommation collective

Les acquéreurs souscrivent un contrat direct avec l'exploitant pour recevoir leur quote-part d'électricité verte

4

Zéro contrainte pour vous

Contractant finance, installe, exploite et maintient la centrale — aucun coût, aucune gestion pour les acquereurs



CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES & FINANCIÈRES

INSTALLATION

Puissance totale	492 kWc
Nombre de modules	1 057 × 465 Wc
Onduleurs	4 × SUN 2000-100 KTL-M2
Production annuelle	642,7 MWh/an
Productible spécifique	1 308 kWh/kWc

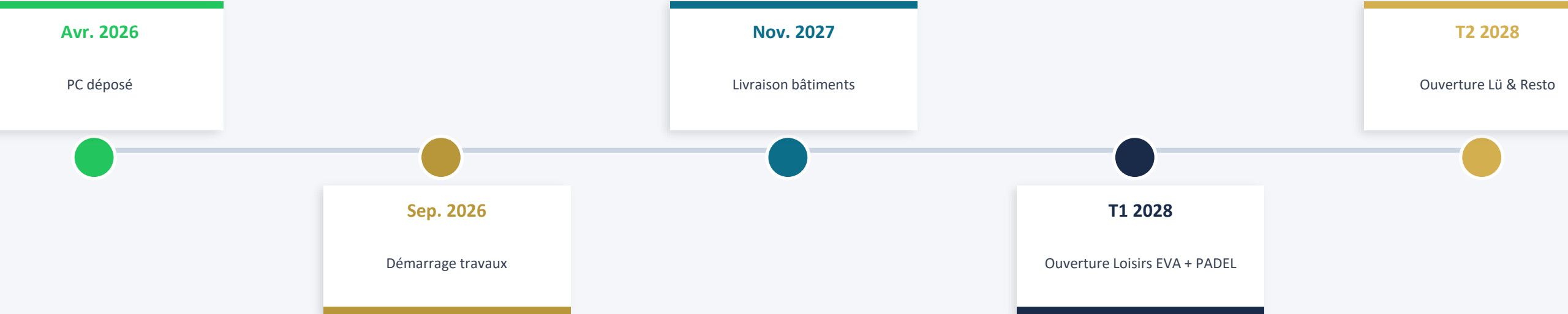
CONDITIONS FINANCIÈRES

Redevance variable	5 €/MWh autoconsommé
Tarif acquéreurs (6 ans)	120 €/MWh HT
Tarif acquéreurs (9 ans)	115 €/MWh HT
Indexation annuelle	+2%/an

CADRE CONTRACTUEL

Type de bail	Bail emphytéotique
Durée du bail	30 ans (mise en service)
Tarif AOS cible	86 €/MWh

CALENDRIER D'OUVERTURE



PROGRAMME TYPE — HORAIRES HEBDOMADAIRES (cible ouverture)					
ACTIVITÉ	LUNDI-VEN.	MERCREDI	SAMEDI	DIMANCHE	VACANCES
 EVA	16h–minuit	14h–minuit	10h–minuit	10h–22h	10h–minuit
 Padel	7h–23h	7h–23h	7h–23h	7h–23h	7h–23h
 Restauration	11h–22h	11h–22h	11h–23h	11h–22h	11h–23h
 Lü Interactive	9h–15h (groupes)	14h–18h	10h–18h	10h–17h	9h–18h

CARRÉ OR

Le projet en 9 chiffres clés

11 000 m²

Terrain total

6 910 m²

SDP bâtiment

7,4 M€

Budget travaux

14 lots

Cellules artisanales

1 650 €/m²

Prix VEFA HT

99 places

Parking + IRVE

1 arène

EVA VR free-roam

3 courts

Padel indoor

Nov. 2027

Livraison prévisionnelle

NOUS CONTACTER

SCI 7G — Promoteur
43 rue des Ormilles — 34130 Muguio

✉ contact@carre-or34.fr
🌐 www.carre-or34.fr

Maître PEREZ — Notaire Montpellier Groupe Monassier
NOVELIGE — Contractant Général (VINCI)
Architecte : Philippe Rubio

UN PROJET SOLAIRE GAGNANT-GAGNANT-GAGNANT



BONUS ACQUÉREUR

-  **Abonnement Padel 1 an offert**
Accès illimité aux courts de padel du Carré Or pendant 1 an
 -  **4 sessions EVA offertes**
4 sessions d'immersion en réalité virtuelle dans l'arène EVA du site
- Offre valable pour toute cellule VEFA acquise au Carré Or



ACQUÉREURS VEFA

- Électricité verte locale à 115–120 €/MWh (vs ~200 €/MWh réseau)
- Économie estimée : 40–50% sur la facture électrique
- Exemption TICFE (taxe accises) sur production <1 MWc
- Indexation annuelle limitée à +2%/an — prévisibilité des coûts
- Contrat direct avec Exploitant PV— durée 30 ans
- Énergie renouvelable locale = image RSE renforcée



TERRITOIRE & RSE

- 642,7 MWh/an = ~320 tonnes CO₂ évitées chaque année
- Production locale — souveraineté énergétique du secteur
- Autoconsommation collective = modèle décentralisé vertueux
- Partenaire SunWave issu du groupe VINCI Concessions
- Contribue aux objectifs ENR nationaux (40% en 2030)
- Valorisation de la toiture industrielle sans foncier supplémentaire