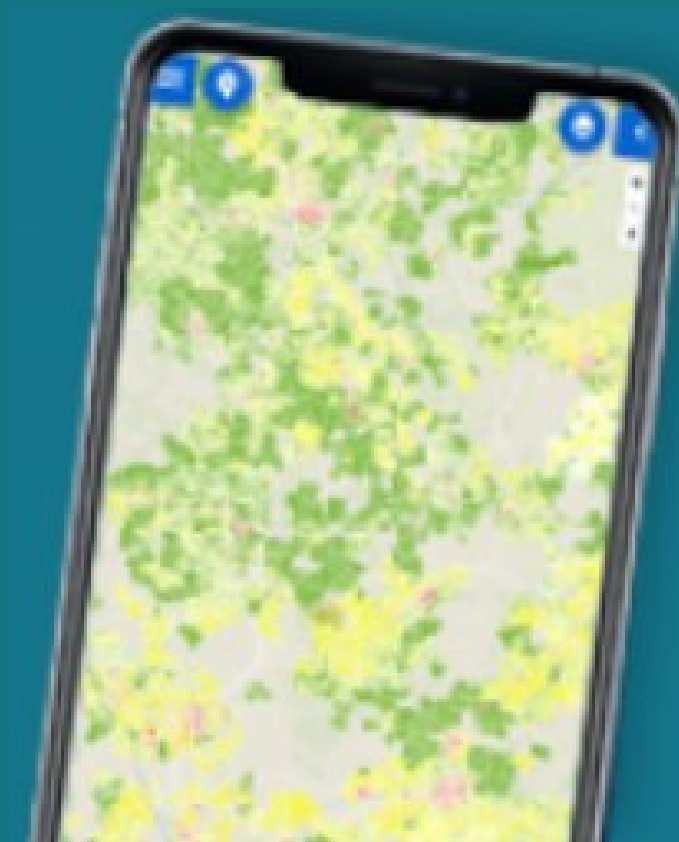




URBANSIMUL

Guide utilisateurs

Prise en main



Prise en main de l'interface

Sommaire

Se familiariser avec les menus

1. Page d'accueil
2. Menu principal
3. Naviguer sur la carte
4. Changer le fond de carte

Paramétrer la carte pour l'analyse

1. Visualiser des informations sur la carte
2. Filtrer les éléments cartographiques
3. Modifier le style des couches
4. Consulter les informations liées à un objet
5. Consulter des informations liées à plusieurs objets

Le marché immobilier

Se familiariser avec les menus

1. Premier accès au service : page d'accueil avec des astuces

The screenshot shows the UrbanSIMUL web application interface. At the top, there is a navigation bar with a hamburger menu icon, a location pin icon, a map icon, and a right arrow icon. To the right of these icons, there is a dropdown menu for "Mutations immobilières (DV3F)" and a button labeled "Module marché foncier".

A modal window titled "Découvrez comment manipuler UrbanSIMUL !" is displayed in the center. It contains four sections of tips:

- Incliner et faire tourner la carte**: Accompanied by an icon of a 3D cube and a mouse button. The text says: "Maintenez enfoncé le bouton droit de la souris et déplacez la pour incliner le point de vue ou faire tourner la carte."
- Se localiser sur la carte**: Accompanied by a location pin icon. The text says: "Vous pouvez vous localiser sur la carte à partir d'une commune, d'une adresse, d'une parcelle, d'un identifiant d'une unité foncière, ou d'un signet que vous aurez préalablement sauvegardé."
- Changer de fond de carte**: Accompanied by a map icon. The text says: "Vous pouvez à tout moment sélectionner le fond de carte qui vous convient le mieux parmi la liste proposée."
- Consulter les sources des données utilisées**: The text says: "Lorsqu'une commune a été sélectionnée, un petit encadré apparaît dans le coin inférieur droit de la carte. Celui-ci vous indique rapidement le type de document d'urbanisme utilisé, son année et l'année des données du cadastre. N'hésitez pas à cliquer dessus pour accéder à tous les détails !"

At the bottom of the modal, there is a blue button labeled "D'accord" and a checkbox labeled "J'ai bien compris, ne plus afficher ces astuces au démarrage".

In the background, a map of Gréasque is visible. At the bottom of the map, there is a scale bar for 100 m and a text box showing "Gréasque (13046) PLU : 18/10/2018 Cadastre : 2020". On the right side of the map, there is a legend for "Contrainte & enjeux" with a dropdown for "Niveau d'enjeux/contraintes" and a checked box for "Niveau 1 inconstructible".

Se familiariser avec les menus

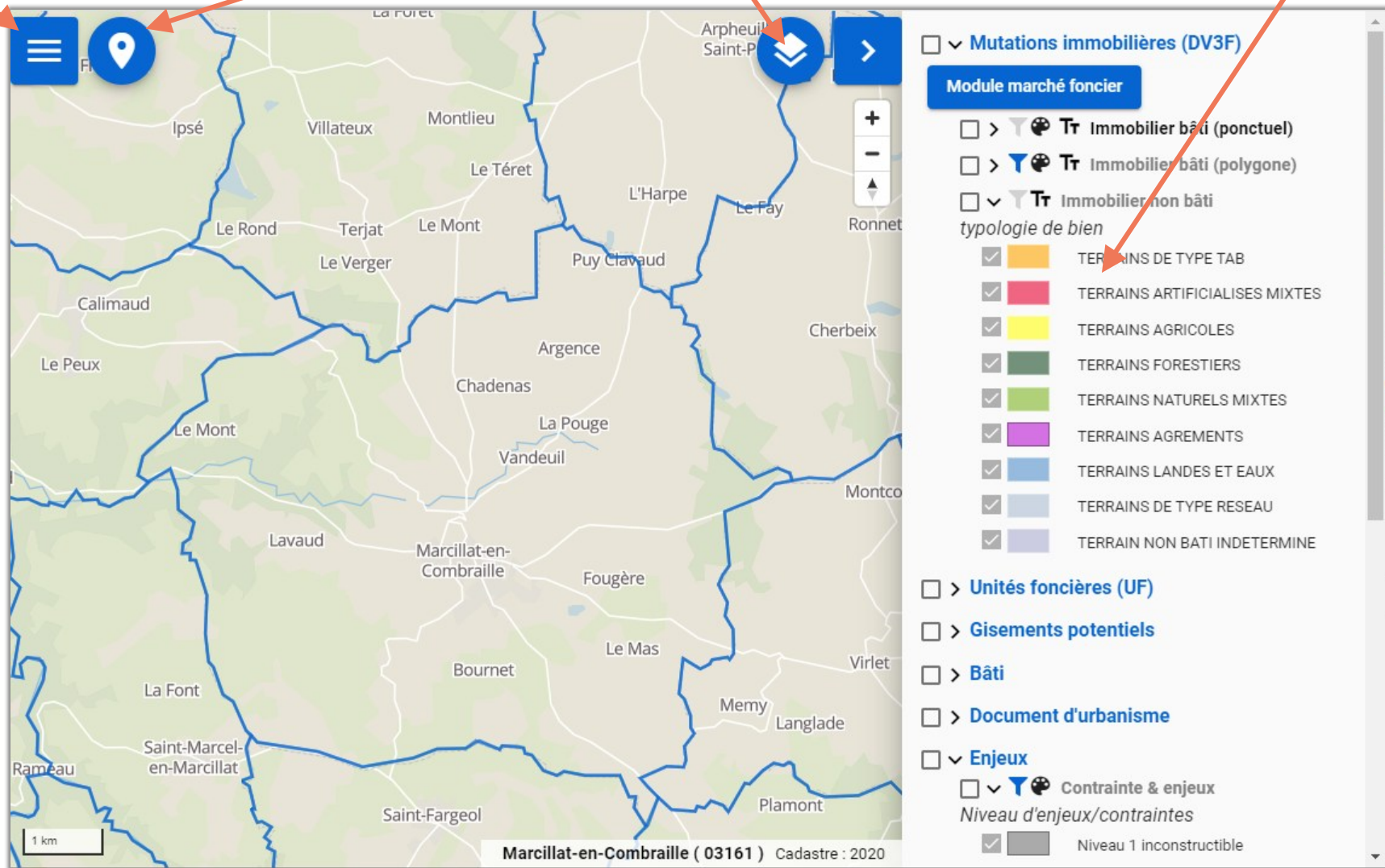
Plusieurs menus sur la carte principale :

Menu principal

Se localiser

Fonds de carte

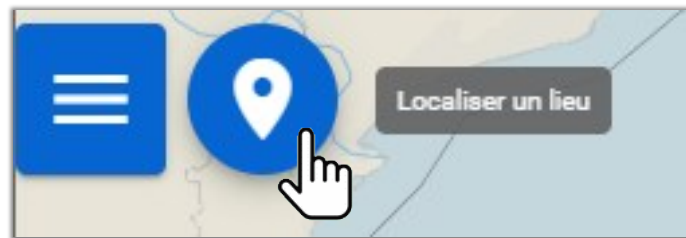
Affichage des couches



Se familiariser avec les menus

La souris change d'aspect selon les actions réalisables :

-  Curseur classique
-  permet de cliquer-glisser pour se déplacer sur la carte
-  Indique que l'élément survolé est cliquable. Une info-bulle permet alors d'en savoir plus :



Se familiariser avec les menus

2. Menu principal

En cliquant sur l'icône  le menu suivant s'ouvre. Il permet :

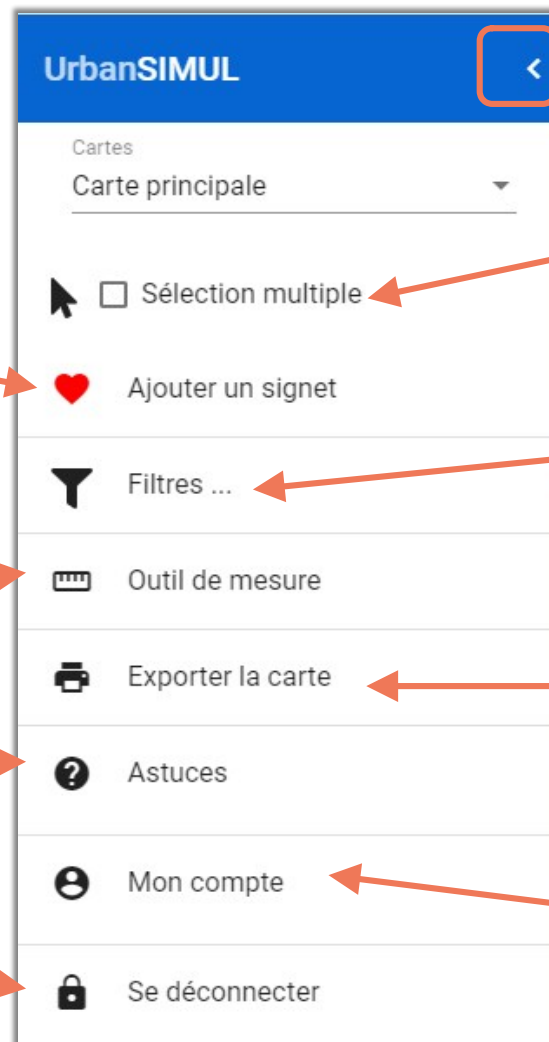
De basculer vers le module marché immobilier

D'enregistrer une empreinte cartographique pour y revenir plus tard

De mesurer des surfaces ou des distances

D'afficher les astuces de démarrage

De se déconnecter



Replier le menu

De sélectionner plusieurs entités sur la carte (*voir par la suite*)

De filtrer les éléments de la carte

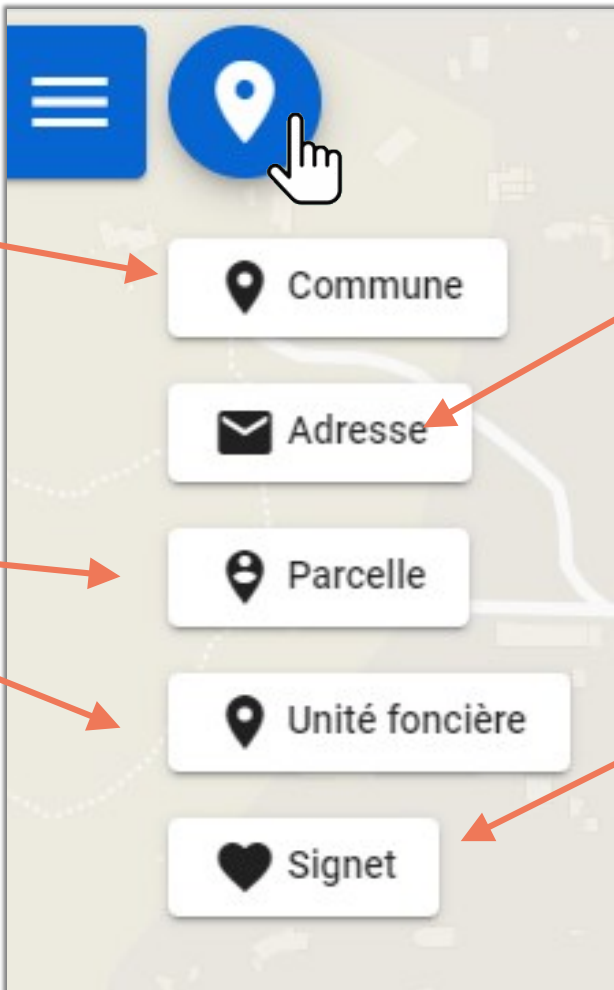
D'exporter une capture d'écran de la carte visualisée, avec la légende correspondante

De gérer les informations liées à mon profil et mes bénéficiaires

Se familiariser avec les menus

3. Naviguer sur la carte

En cliquant sur l'icône  le menu suivant s'ouvre. Il permet de rechercher un lieu :



The screenshot shows a mobile application interface with a map background. At the top left is a blue square menu icon with three white horizontal lines. To its right is a blue circular location pin icon with a white hand cursor pointing at it. Below these icons is a vertical list of five white rectangular buttons, each with a black icon and text. From top to bottom, the buttons are: 'Commune' (location pin icon), 'Adresse' (envelope icon), 'Parcelle' (location pin icon with a person), 'Unité foncière' (location pin icon), and 'Signet' (heart icon). Red arrows point from text labels to specific elements: one from 'Par le code Insee ou le nom de la commune' to the 'Commune' button; one from 'Par l'adresse précise du bien' to the 'Adresse' button; two from 'Par les références de la parcelle ou de l'unité foncière' to the 'Parcelle' and 'Unité foncière' buttons; and one from 'Ou de retrouver un zoom précédemment enregistré grâce à l'option du menu principal' to the 'Signet' button. A small inset box on the right shows a red heart icon followed by the text 'Ajouter un signet'.

Par le code Insee ou le nom de la commune

Par l'adresse précise du bien

Par les références de la parcelle ou de l'unité foncière

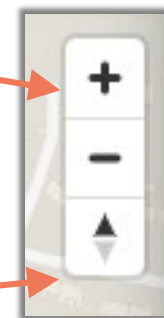
Ou de retrouver un zoom précédemment enregistré grâce à l'option  Ajouter un signet du menu principal

Se familiariser avec les menus

3. Naviguer sur la carte

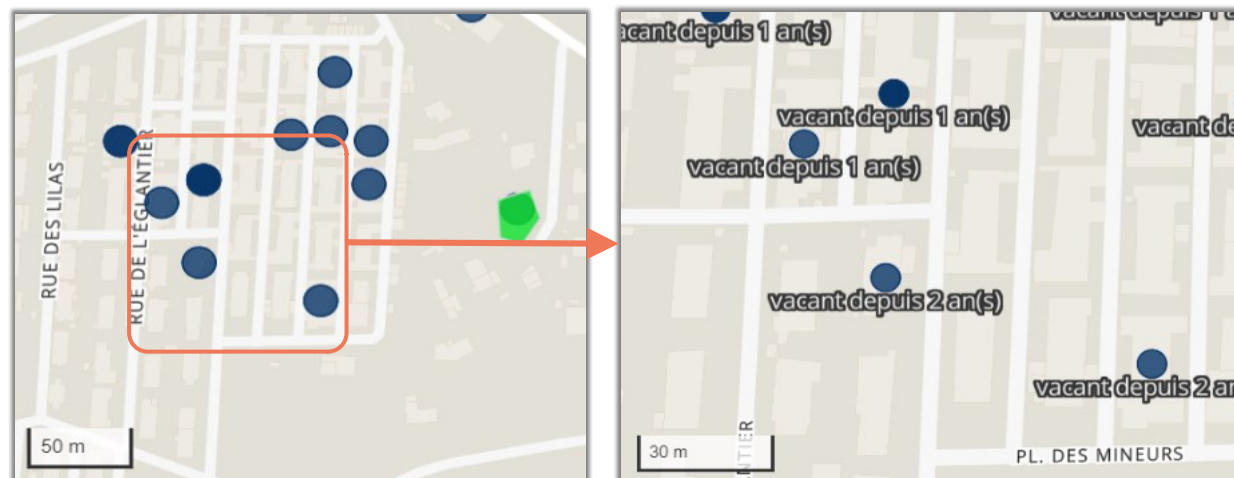
Le **niveau de zoom** se règle avec la molette de la souris, ou en cliquant sur les symboles + et – du menu suivant :

Il est possible d'**incliner le point de vue** ou **faire tourner la carte** en maintenant enfoncé le bouton droit de la souris et en la déplaçant. Pour remettre le nord vers le haut de l'écran, il suffit de cliquer sur l'icône



 Pour ne pas surcharger l'affichage, certains éléments n'apparaissent qu'à partir d'un certain niveau de zoom

Exemple des étiquettes sur la couche des logements vacants



Se familiariser avec les menus

3. Naviguer sur la carte

Au bas de la fenêtre sont rappelés le nom et le code Insee de la commune située au centre de la carte, ainsi que le millésime du cadastre.



En cliquant sur ce cartouche, des informations supplémentaires s'affichent :

L'historique des documents d'urbanisme couvrant la commune

Meymac (19136) ×

Documents d'urbanisme

Actuel	Identifiant	Type	Date d'approbation	Date de fin	Nombre de zonages	Taux de couverture de la commune
Oui	19136_PLU_20150327	PLU	27/03/2015		96	100 %

Unité foncière

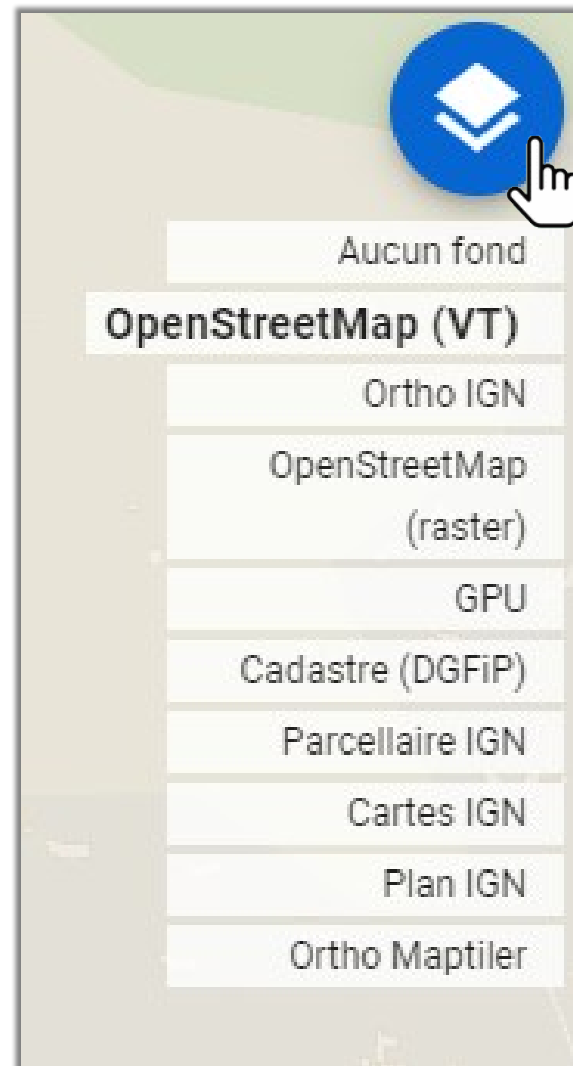
Type de propriétaire	Part des surfaces
ETAT ET COLLECTIVITE TERRITORIALE	3.4%
PROPRIETAIRE ET EXPLOITANT DU FONCIER NATUREL AGRICOLE OU FORESTIER	14.6%
ORGANISATION DE GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE	2.6%
ETABLISSEMENT DE SANTE ET STRUCTURE SOCIALE	0.6%
ETABLISSEMENT DE TOURISME ET STRUCTURE DE LOISIR SPORTIVE OU CULTUELLE	1.2%
PERSONNE PHYSIQUE	76.6%

La répartition de la propriété foncière par catégories de propriétaires

Se familiariser avec les menus

4. Changer de fond de carte

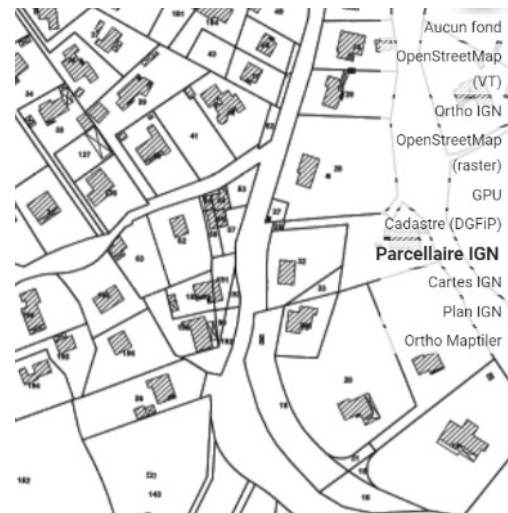
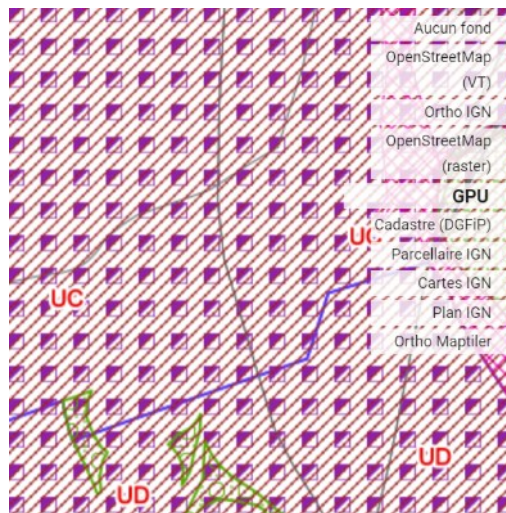
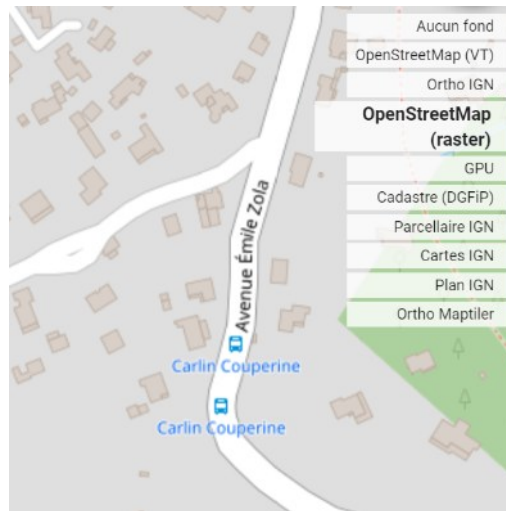
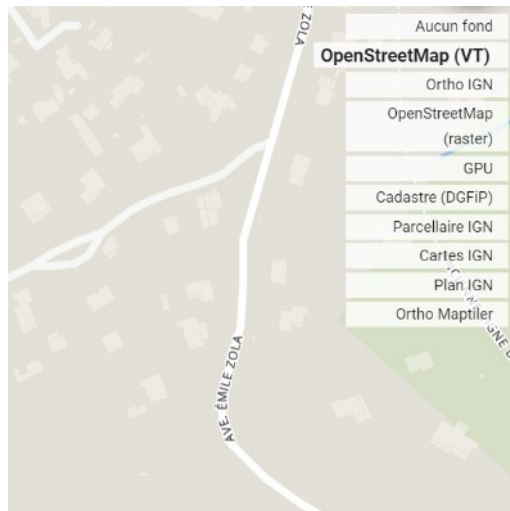
En cliquant sur l'icône  il est possible de choisir le fond de carte parmi les suivants :



Se familiariser avec les menus

4. Changer de fond de carte

Fonds de carte disponibles :



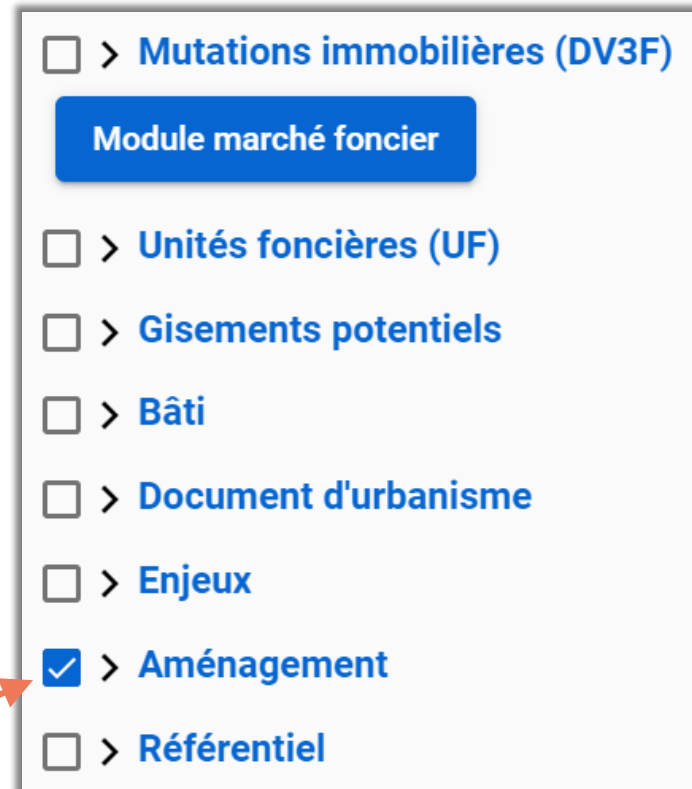
Paramétrer la carte pour l'analyse

1. Visualiser des informations sur la carte

8 grandes catégories d'éléments peuvent être affichées sur la carte :

- Les **mutations immobilières**
- Le découpage du territoire en **unités foncières**
- Les **gisements potentiels**
- Le **bâti**
- Les **documents d'urbanisme**
- Les **enjeux** et contraintes à l'urbanisation
- Des informations relatives à l'**aménagement**
- Le **référentiel** (contours des communes)

Afin de visualiser une catégorie sur la carte, il suffit de cliquer sur la coche correspondante.



A screenshot of a configuration menu for a map. It contains a list of categories with checkboxes and a blue button labeled 'Module marché foncier'. The 'Aménagement' category is checked and highlighted by a red arrow.

☐	> Mutations immobilières (DV3F)
Module marché foncier	
☐	> Unités foncières (UF)
☐	> Gisements potentiels
☐	> Bâti
☐	> Document d'urbanisme
☐	> Enjeux
☒	> Aménagement
☐	> Référentiel

Paramétrer la carte pour l'analyse

1. Visualiser des informations sur la carte

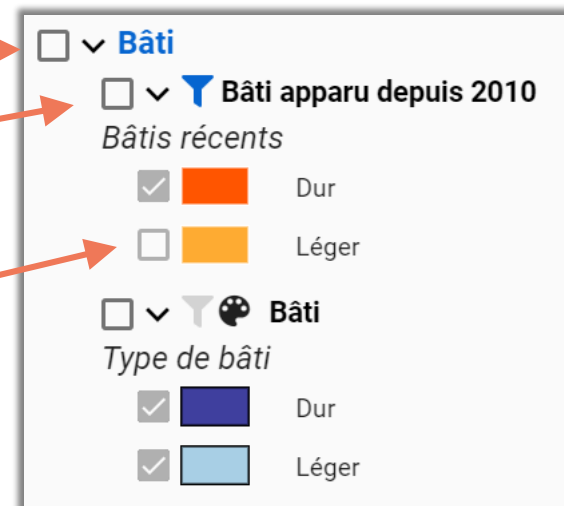
Le menu de droite permet de choisir les couches cartographiques à afficher.

Elles sont organisées selon trois niveaux :

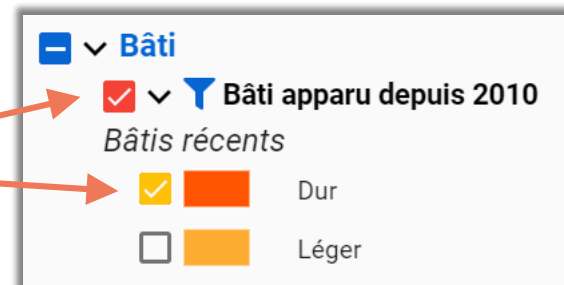
Des grandes catégories
par exemple « **Bâti** »

Des sous-catégories
par exemple « **Bâti apparu depuis 2010** »

Les éléments à afficher
par exemple « **Bâti léger** »



Les couches s'affichent ou se masquent en cliquant sur la coche située à côté de la sous-catégorie, puis celle à côté de l'élément.



Paramétrer la carte pour l'analyse

2. Filtrer les éléments cartographiques

Il est possible de filtrer les éléments à afficher selon certains critères. Les sous-catégories qui peuvent faire l'objet de filtres par l'utilisateur sont repérables grâce à l'icône .



En cliquant dessus, plusieurs filtres sont proposés :

Exemple du filtre « zonage » sur la couche « zonage d'activités économiques » :

Les valeurs
« zonage = UE »
sont **masquées** 

Les valeurs
« zonage = 1AU (AUEC) »
et « zonage = 2AU (AUES) »
sont **affichées** 



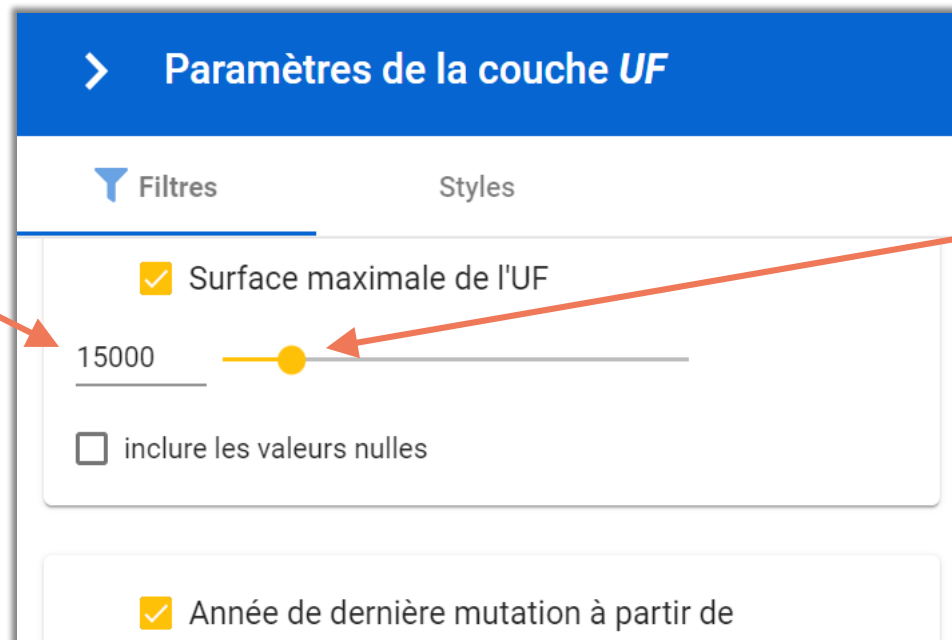
Paramétrer la carte pour l'analyse

2. Filtrer les éléments cartographiques

Il est également possible de filtrer les éléments à afficher selon des valeurs numériques.

Exemple du filtre « surface maximale de l'UF » sur la couche « UF » :

Il est possible de renseigner manuellement la valeur...



Paramètres de la couche UF

Filtres Styles

☒ Surface maximale de l'UF

15000

☐ inclure les valeurs nulles

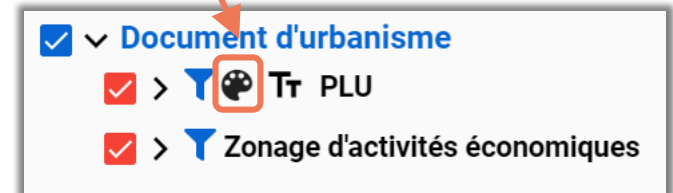
☒ Année de dernière mutation à partir de

...ou de cliquer et faire glisser le curseur

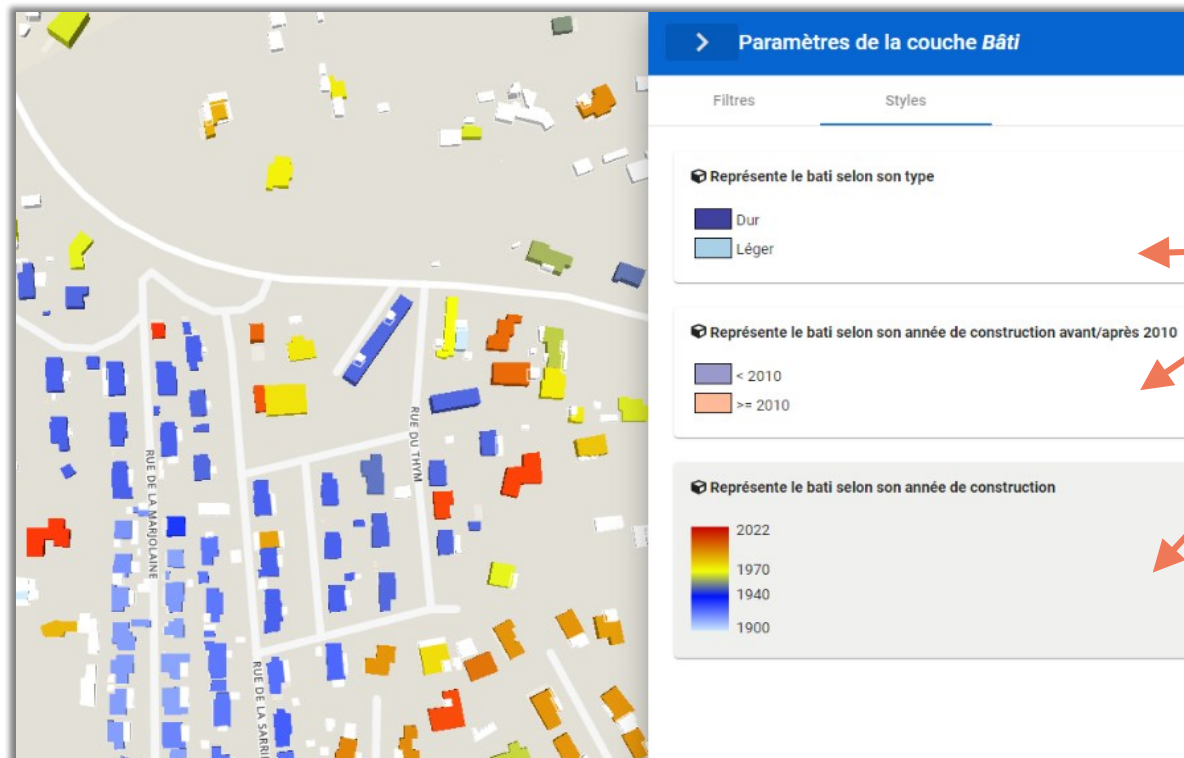
Paramétrer la carte pour l'analyse

3. Modifier le style des couches

Il est possible de modifier le style de certaines couches afin de guider l'analyse terrain. Ces dernières sont reconnaissables à l'icône 



En cliquant dessus, plusieurs styles sont proposés.
Exemple du style sur la couche « Bâti » :



Trois styles différents sont proposés pour cette couche :

- Bâti selon le **type**
- Bâti selon l'année de construction **avant/après 2010**
- Bâti selon l'**année de construction**

Le style appliqué est indiqué en surbrillance.

Paramétrer la carte pour l'analyse

4. Consulter les informations liées à un objet

Il est possible de consulter les informations liées à un objet en cliquant dessus, dès lors qu'il est affiché sur la carte. Si plusieurs couches sont affichées, un onglet par couche sera consultable.

Exemple avec les couches « UF » et « UF avec vacance résidentielle »

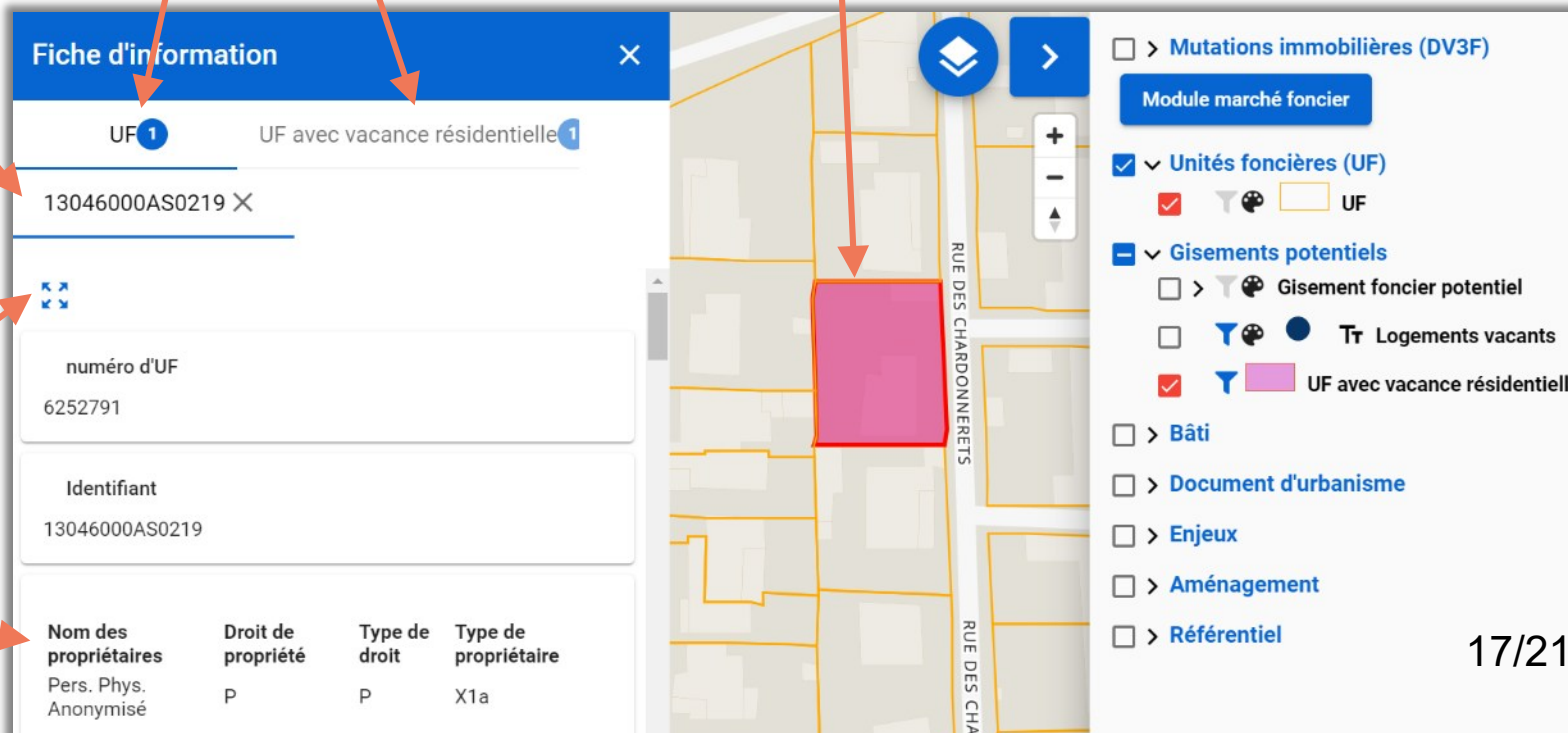
1) **Cliquer sur l'objet.** Il apparaît alors avec une bordure rouge

2) Un **onglet** s'affiche pour chaque couche sélectionnée dans la légende

3) Dans chaque onglet, l'**identifiant unique** de l'objet (ou des objets si plusieurs se superposent) est affiché

4) Il est possible de **recadrer l'affichage sur l'objet** en cliquant sur l'icône

5) Les **informations** relatives à l'objet sont présentées



Nom des propriétaires	Droit de propriété	Type de droit	Type de propriétaire
Pers. Phys. Anonymisé	P	P	X1a

17/21

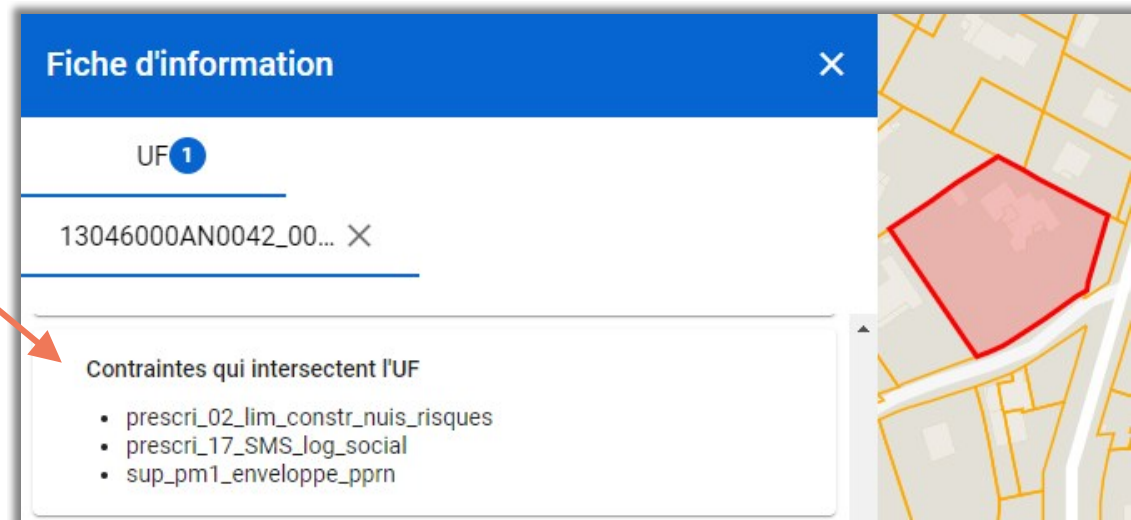
Paramétrer la carte pour l'analyse

4. Consulter les informations liées à un objet

En cliquant sur une UF (lorsque la couche des UF est affichée il est notamment possible de :



- Visualiser les **enjeux/contraintes** à l'urbanisation qui concernent l'unité foncière



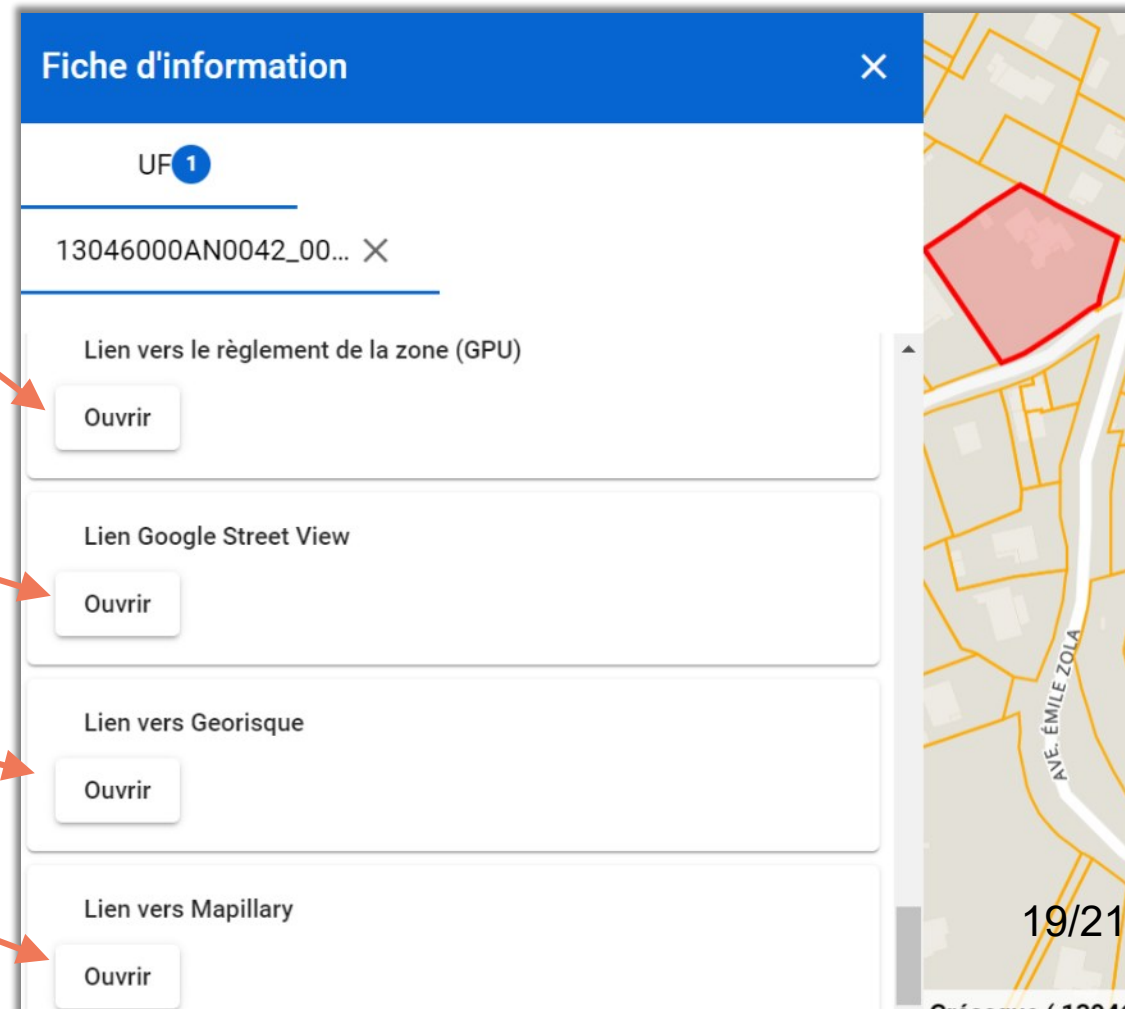
Paramétrer la carte pour l'analyse

4. Consulter les informations liées à un objet

En cliquant sur une UF (lorsque la couche des UF est affichée il est également possible de :



- Consulter le règlement du document d'urbanisme pour la parcelle en question, sur le **Géoportail de l'urbanisme** ;
- Visualiser l'emplacement depuis **Google Street View** (lorsque disponible) ;
- Consulter les informations sur les risques via **Géorisque** ;
- Visualiser l'emplacement via **Mapillary** (lorsque disponible).



Paramétrer la carte pour l'analyse

5. Consulter des informations liées à plusieurs objets

En cliquant sur l'option « sélection multiple » du menu de gauche, il est possible d'afficher également des informations agrégées correspondant à plusieurs éléments sélectionnés.

Exemple avec la couche « UF »



5) Le **nombre d'objets** sélectionnés est rappelé

4) Chaque objet a sa propre **fiche d'information**

1) Chacun des objets sélectionnés a désormais un **contour jaune**

2) Le dernier objet sélectionné a lui un **contour rouge**

3) Il est possible de **dé-sélectionner** un objet en re-cliquant dessus

6) Le symbole **Σ** permet d'accéder à une **fiche de synthèse** de tous les éléments sélectionnés

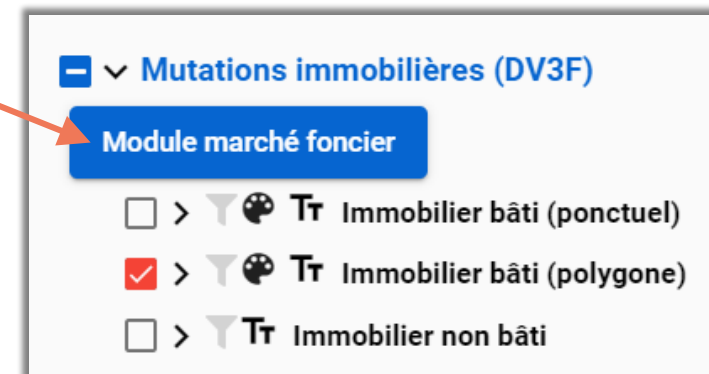
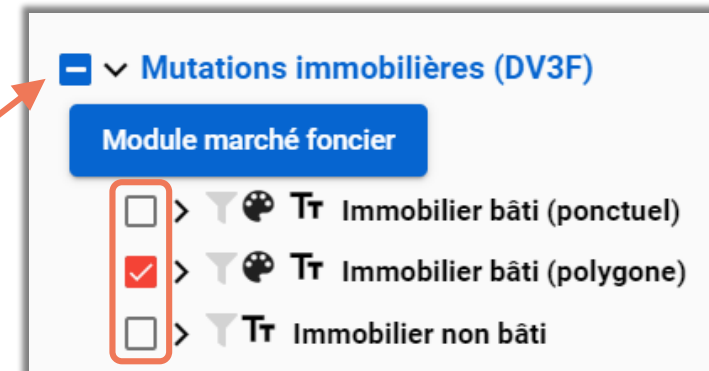
The screenshot shows a web application interface. On the right is a map of a city street grid with labels like 'RUE DES LAURIERS ROSES' and 'RUE DE L'AUBÉPINE'. Several building footprints are highlighted with yellow borders, and one is highlighted with a red border. On the left is a 'Fiche d'information' (Information Card) panel. At the top of the panel, it says 'UF 6'. Below that is a blue bar with a white sigma symbol (Σ) and three text elements: '13046000AS0143 X', '13046000AS0132 X', and '13046000A'. Below this bar are several rows of data: 'Surface des UF' with the value '2211 m²', 'Type de propriétaire' with a blue circle containing '6' and the text 'Copropriétaire', 'Nombre de locaux' with the value '23', 'Nombre de parcelles' with the value '6', and 'Somme des emprises au sol des bâtis' with the value '1 473 m²'. Red arrows point from the numbered text blocks to specific elements in the interface: from block 5 to the sigma symbol, from block 4 to the 'UF 6' header, from block 1 to the yellow-outlined buildings, from block 2 to the red-outlined building, from block 3 to the red-outlined building, and from block 6 to the sigma symbol.

Le marché immobilier

1. Accéder aux informations

Afin d'accéder aux informations liées aux mutations immobilières, il est possible :

- D'afficher le groupe de légende « **Mutations immobilières** », qui se décompose en immobilier bâti (représenté par des polygones ou des points) et non bâti. Cette couche peut alors se superposer aux autres couches sélectionnées ;
- D'afficher la carte spécifique « **Marché Foncier** » via le menu de gauche. Il n'est pas possible de visualiser en même temps les UF et les gisements potentiels dans ce cas ;
- De sélectionner le **module marché foncier** dans le menu de droite, afin d'avoir accès à des données et analyses calculées automatiquement sur une zone à définir.



Consulter la fiche XXXX pour plus d'informations sur l'analyse du marché immobilier avec UrbanSIMUL