



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



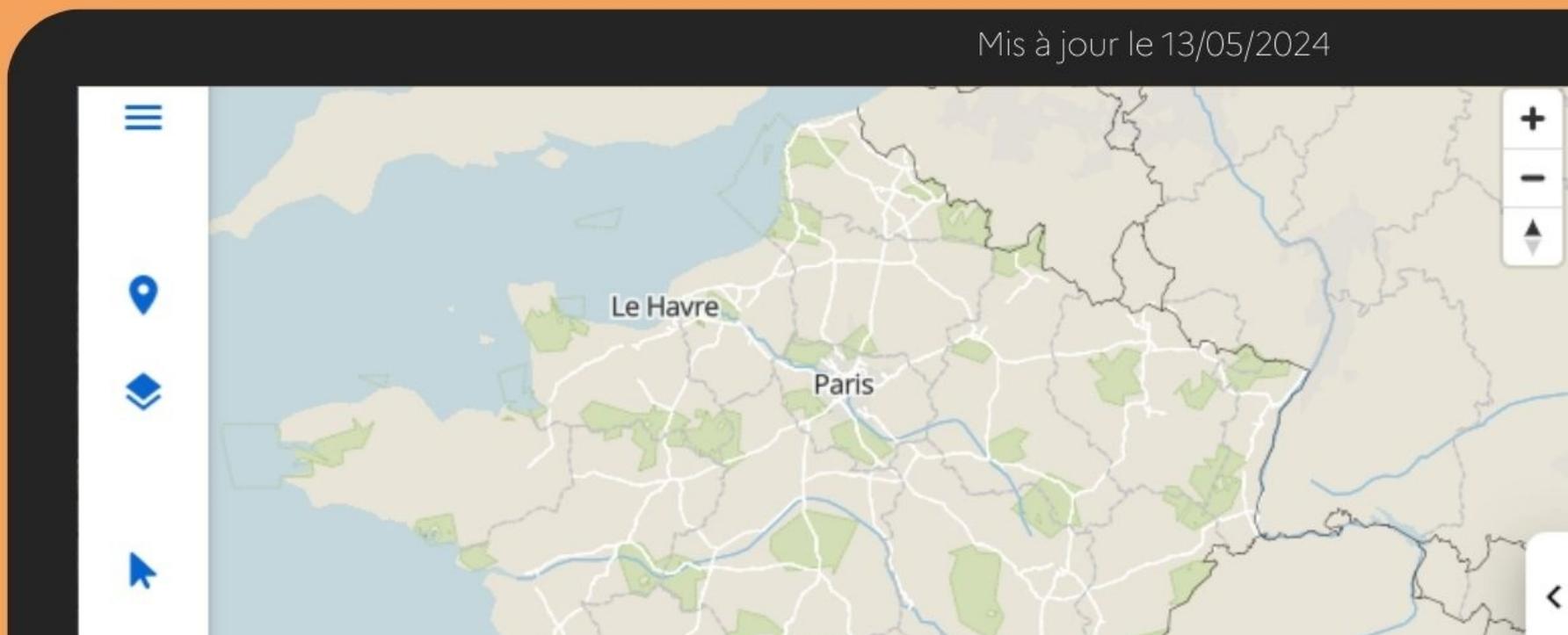
URBANSIMUL
NATIONAL

UTILISATION DE L'OUTIL

UTILISER URBANSIMUL

GUIDE DE PRISE EN MAIN DE L'OUTIL

Mis à jour le 13/05/2024



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

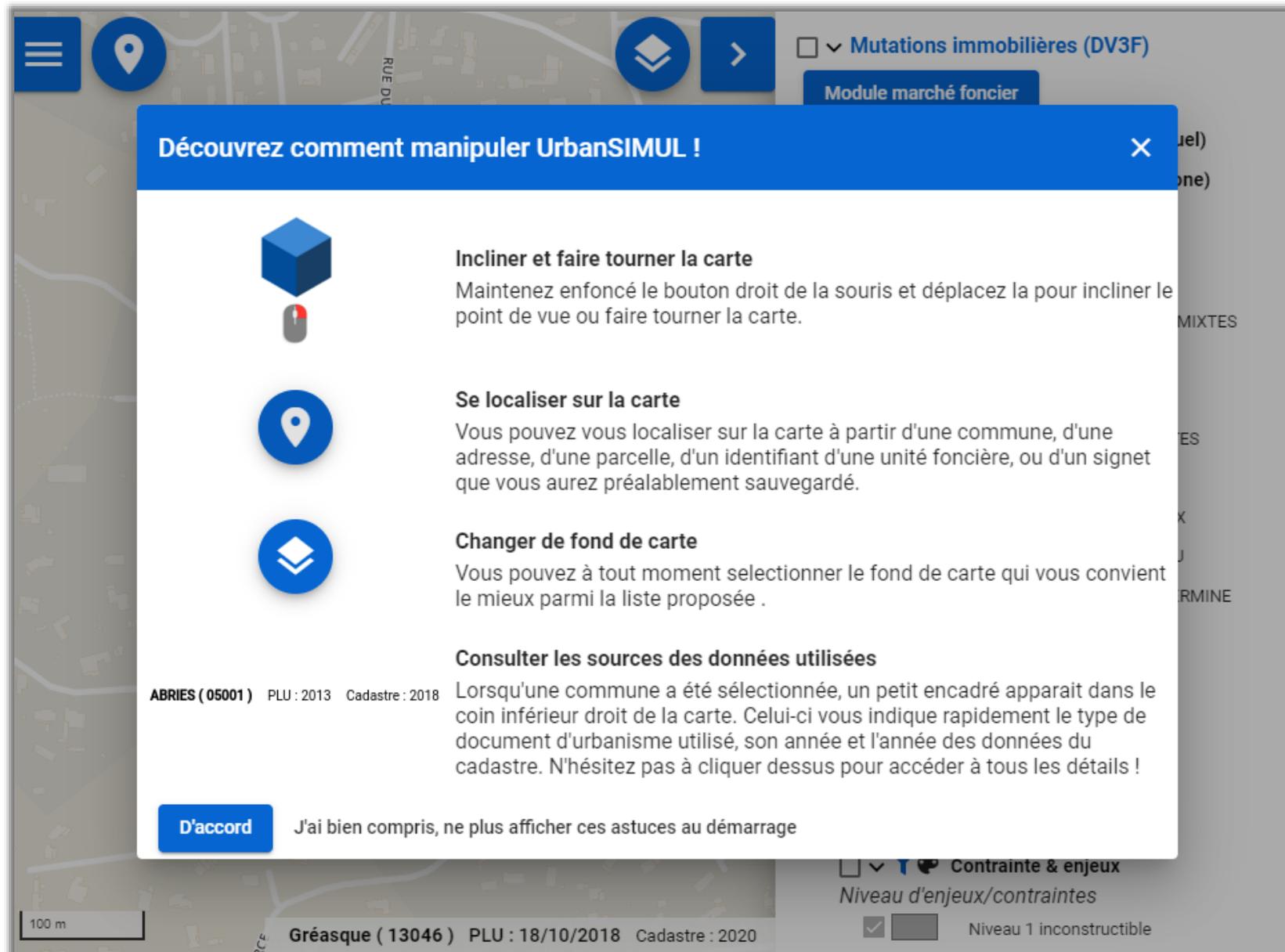
Paramétrer la carte pour l'analyse

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. A modal window titled "Découvrez comment manipuler UrbanSIMUL !" is displayed over a map. The modal contains four sections of tips:

- Incliner et faire tourner la carte**: 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**: 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**: 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**: 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 the text "J'ai bien compris, ne plus afficher ces astuces au démarrage".

The background interface includes a map with a scale bar (100 m), a menu icon, a location pin icon, and a "Module marché foncier" button. The top right corner shows a dropdown menu for "Mutations immobilières (DV3F)" and another for "Contrainte & enjeux Niveau d'enjeux/contraintes" with "Niveau 1 inconstructible" selected.

Se familiariser avec les menus

Plusieurs menus sur la carte principale :

Menu principal

Se localiser

Fonds de carte

Outils de mesure

Affichage des couches

The image shows a screenshot of a cadastral map interface. Five red arrows point to specific menu elements:

- Menu principal:** Points to the hamburger menu icon in the top-left corner.
- Se localiser:** Points to the location pin icon in the top-left corner.
- Fonds de carte:** Points to the map style selector in the top-left corner.
- Outils de mesure:** Points to the measurement tool icon in the top-left corner.
- Affichage des couches:** Points to the layer display panel on the right side of the map.

The map displays various land parcels with labels such as La Bouesse, Fredfont, Le Breuil, Montlieu, L'Harpe, Le Fay, Ronnet, Le Montet, Les Chatres, Ipsé, Villateux, Le Téré, Puy Clavaud, Cherbeix, Muratel, Romane, Le Chassin, Le Bouis, Bourassat, Les Barrés, Le Rond, Le Verger, Les Bancs, Murat, Le Peux, Calimaud, Les Fayes, Argence, Le Champ du Scieur, Les Bouchons, Bernard, Le Racaud, Le Peux, Contamine, La Ténère, La Pouge, Montcocu, Le Peux, Les Bougerolles, Le Chiez, Les Corres, Vandeuil, Les Forges, Puy Charles, anchar, Le Gentioux, Le Mont, Les Pradeaux, La Côte, Fougère, Marcillat-en-Combraille, Lavaud, Les Fours à Chaux, La Ménade, Virlet, Soudeix, Chambonchard, Sain-Pardoux, Les Vincents, Charassat, Romagnère-Aux-Osiers, La Contamine, Bournet, Le Mervier, Plamont le Vieux, Langlade, Memy, Plamonteix, yneraud, Lascaud, Chambonchard, Les Courbes, Villatange, Charagier, Charagier, Bassigeot, Plamont, Chênérailles, Plamont, Cc, Ribière, Sevenne, Le Prat, La Font, Villatange, Cronarias, Saint-Marcel-en-Marcillat, Le Cros, Saint-Fargeol, Marthureix, Les Suchau, and Montrouy.

The layer display panel on the right includes the following categories and items:

- Mutations immobilières (DVF)** (with a link icon):
 - Immobier bâti (ponctuel)
 - Immobier bâti (polygone)
 - Immobier non bâti
- TERRAINS DE TYPE TAB**
- TERRAINS ARTIFICIALISES MIXTES**
- TERRAINS AGRICOLES**
- TERRAINS FORESTIERS**
- TERRAINS NATURELS MIXTES**
- TERRAINS AGREMENTS**
- TERRAINS LANDES ET EAUX**
- TERRAINS DE TYPE RESEAU**
- TERRAIN NON BATI INDETERMINE**

Below these are additional categories:

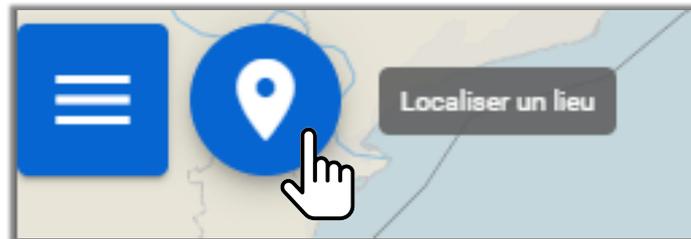
- Mutations immobilières (DV3F)** (with a link icon)
- Gisements potentiels**
- Bâti**
- Document d'urbanisme**
- Enjeux**
- Aménagement**
- Référentiel** (with a blue square icon)

At the bottom of the map, there is a scale bar for 1 km and a footer: **Marcillat-en-Combraille (03161) Cadastre : 2023 © OpenStreetMap**

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 « burger » ☰ le menu suivant s'ouvre. Il permet de :

The screenshot shows the UrbanSIMUL main menu with the following items and their functions:

- UrbanSIMUL** (header) with a close icon (X) to **Replier le menu** (collapse the menu).
- Cartes** (dropdown menu) with **Marché Foncier** selected. An arrow points to it with the text: **Basculer vers un type de carte prédéfini : Carte collaborative, Marché foncier, etc.**
- Restaurer la configuration par défaut** (restore default configuration) with an arrow pointing to it from the text: **Restaurer la configuration par défaut**.
- Sélectionner un Cercle** / **Mes Cercles** (select a circle / my circles) with an arrow pointing to it from the text: **Gérer mes cercles de travail collaboratif** (manage my collaborative work circles).
- Ajouter un signet** (add bookmark) with an arrow pointing to it from the text: **Enregistrer une empreinte cartographique pour y revenir plus tard** (register a cartographic footprint to return to it later).
- Module marché foncier** (land market module) with an arrow pointing to it from the text: **Basculer vers le module marché foncier** (switch to the land market module).
- Outil de mesure** (measurement tool) with an arrow pointing to it from the text: **Mesurer des surfaces ou des distances** (measure surfaces or distances).
- Filtrer les éléments de la carte** (filter map elements) with an arrow pointing to it from the text: **Filtrer les éléments de la carte** (filter map elements).
- Exporter / imprimer la carte** (export/print map) with an arrow pointing to it from the text: **Exporter une capture d'écran de la carte visualisée, avec la légende correspondante** (export a screenshot of the displayed map, with the corresponding legend).
- Télécharger des données** (download data) with an arrow pointing to it from the text: **Télécharger des données** (download data).
- Mon compte** / **Mes bénéficiaires** / **Se déconnecter** (my account / my beneficiaries / log out) with an arrow pointing to it from the text: **Se déconnecter** (log out) and **Gérer les informations liées à mon profil et mes bénéficiaires** (manage information related to my profile and my beneficiaries).
- Conseils et astuces** (tips and tricks) with an arrow pointing to it from the text: **Afficher les astuces de démarrage** (display startup tips).

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 :

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  du menu principal

Me localiser à partir de mon emplacement réel

| Localisation à la commune | |
|--|----------------------|
| Filtrer par nom de commune ou code Insee | |
| Code Insee | Nom |
| 64001 | Aast |
| 55001 | Abainville |
| 59001 | Abancourt |
| 60001 | Abancourt |
| 54001 | Abaucourt |
| 55002 | Abaucourt-Hautecourt |
| 25001 | Abbans-Dessous |
| 25002 | Abbans-Dessus |

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.

Meymac (19136) PLUi : 08/12/2022 Cadastre : 2023

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

Trois onglets

Meymac (19136)

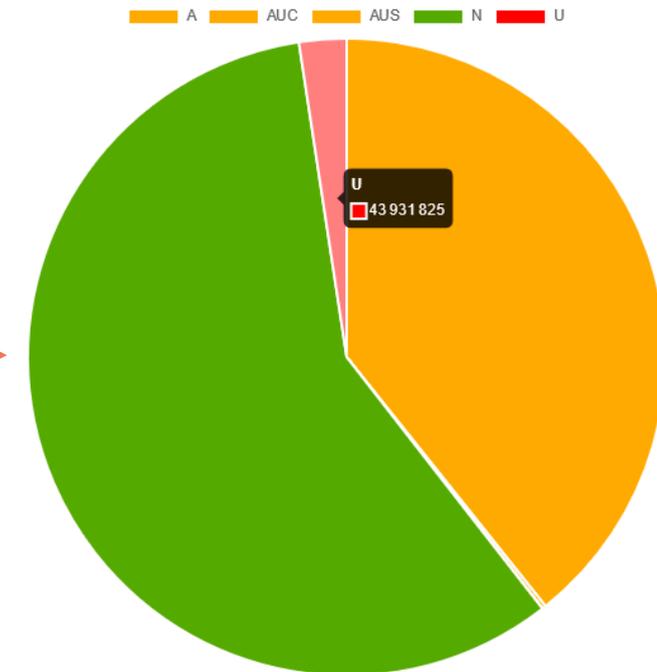
Document d'urbanisme Contraintes & enjeux Commune

Historique des documents d'urbanisme sur la commune

| Actuel | Identifiant | Type | Date d'approbation | Date de fin | Nombre de zonages | Taux de couverture de la commune |
|--------|-------------------------|------|--------------------|-------------|-------------------|----------------------------------|
| Non | 19136_PLU_20150327 | PLU | 27/03/2015 | 08/12/2022 | 96 | 100 % |
| Non | 200066744_PLUi_20221208 | PLUi | 08/12/2022 | 08/12/2022 | 6956 | 100 % |
| Oui | 200066744_PLUi_20221208 | PLUi | 08/12/2022 | | 6957 | 100 % |

Historique des documents d'urbanisme couvrant la commune

Surface selon le type de zone du DU actuel

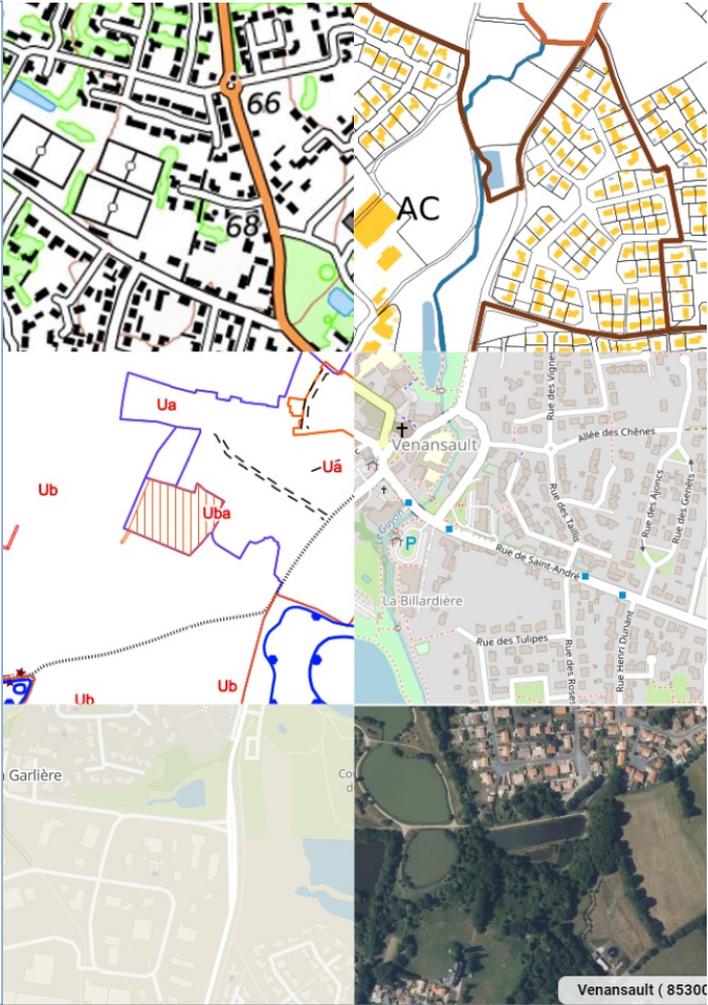


Répartition de la superficie par type de zone d'urbanisme

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 :

| | |
|--|---|
|  Aucun fond |  |
|  OpenStreetMap (VT) | |
|  Ortho IGN | |
|  Ortho Maptiler | |
|  OpenStreetMap (raster) | |
|  GPU | |
|  Cadastre (DGFIP) | |
|  Parcellaire IGN | |
|  Cartes IGN | |
|  Plan IGN | |

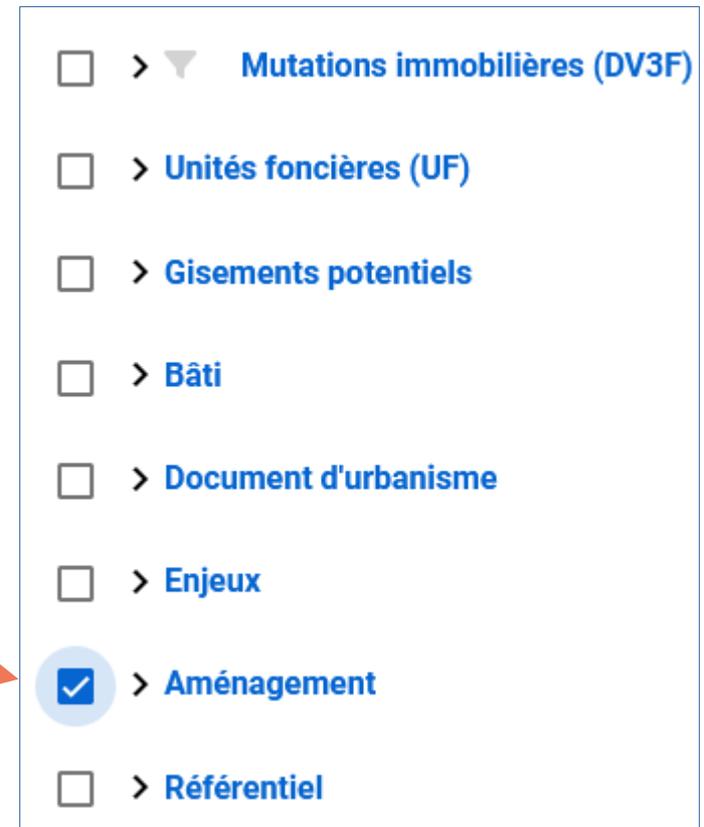
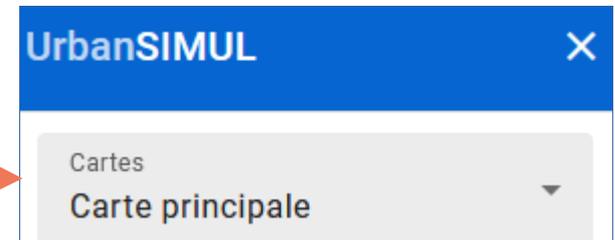
Paramétrer la carte pour l'analyse

1. Visualiser des informations sur la carte

8 grandes catégories d'éléments peuvent être affichées sur la « Carte principale »

- 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 entités administratives)

Afin de visualiser une catégorie sur la carte, cliquez sur la coche correspondante.



Les autres cartes disponibles appliquent d'autres affichages prédéfinis

Paramétrer la carte pour l'analyse

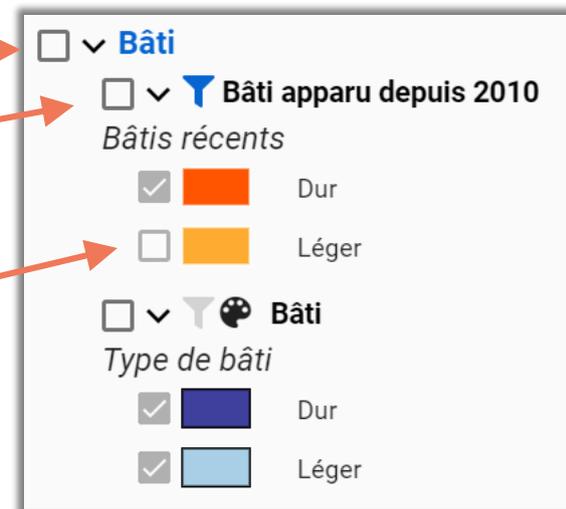
1. Visualiser des informations sur la carte

La fenêtre de droite permet de choisir les couches cartographiques à afficher. Elles sont organisées selon trois niveaux :

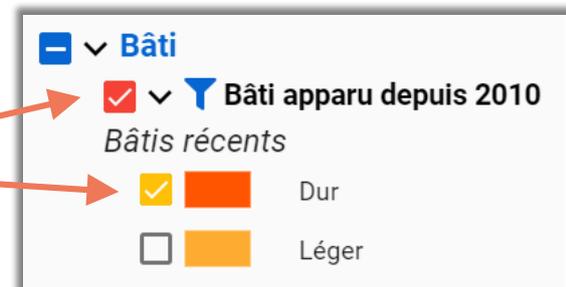
Des grandes catégories
par exemple « **Bâti** »

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 « entonnoir » .



En cliquant dessus, plusieurs filtres sont proposés :

Exemple du filtre « zonage »
sur la couche « **zone agricole** » :

Paramètres de la couche PLU

Filtres Styles

Désactiver tous les filtres de cette couche

- Zonage
 - Tout décocher
 - A-zone agricole, y compris agricole constructible
 - N- zone naturelle, y compris naturel constructible NH
 - U- zone urbanisée, zone urbanisable des cartes communales ou PAU
 - 1AU (AUC)- zone à urbaniser alternative
 - 2AU (AUS)- zone à urbaniser bloquée
 - Autre

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



Les autre valeurs sont
affichées



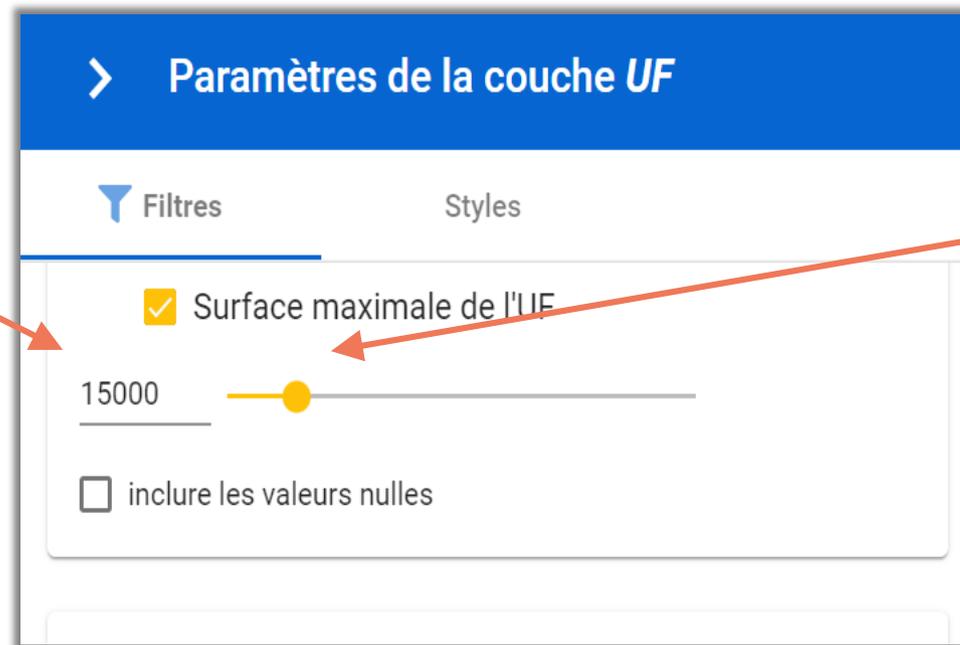
Paramétrer la carte pour l'analyse

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...



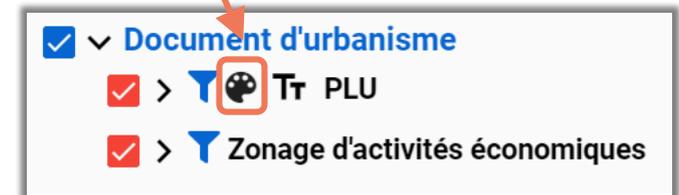
...ou de cliquer et faire glisser le curseur

Paramétrer la carte pour l'analyse

3. Modifier le style des couches

Il est possible de modifier le style de certaines couches avec l'icône « palette » 

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

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

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

The screenshot shows a map interface with a legend on the right and an information panel on the left. The legend includes layers for 'Mutations immobilières (DV3F)', 'Module marché foncier', 'Unités foncières (UF)', 'Gisements potentiels', 'Bâti', 'Document d'urbanisme', 'Enjeux', 'Aménagement', and 'Référentiel'. The 'Unités foncières (UF)' layer is checked, and the 'UF avec vacance résidentielle' layer is also checked. The map shows a pink highlighted area on Rue des Chardonnerets. The information panel shows details for the selected object, including the number of units (1), the unique identifier (19136000AC0091), and the list of parcels (AC0091).

| Zonages d'urbanisme | Libellé | Taux de |
|---------------------|---------|---------|
| | | |

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 possible de visualiser ses nombreuses informations :



Fiche d'information UF 1 X UF avec vacance résidentie... 1 X

Notes personnelles

1 Numéro d'UF
8580007

Identifiant
19136000AC0091

Liste des parcelles
identifiant de parcelle
AC0091

Zonages d'urbanisme

| Zonage d'urbanisme | Libellé long | Taux de recouvrement |
|--------------------|--------------|----------------------|
| Ud | | 100 % |

Evènements

| Date | Dernière mutation |
|------------|--|
| 06/05/2021 | Changement de propriété ou rattachement d'une parcelle |
| 06/05/2021 | Vente |

Propriétaires du foncier

| Nom des propriétaires | Droit de propriété | Age | Adresse | Type de propriétaire | Lien |
|-----------------------|--------------------|--------|-----------------------------------|----------------------|------|
| Mme Isabelle Jarrige | Propriétaire | 65 ans | 0003 Rue De Croiziat 19250 Meymac | Personne Physique | |

Fiche d'information UF 1 X UF avec vacance résidentie... 1 X

1 Identifiant de TUP
19136000AC0091

Millésime des Fichiers Fonciers
2023

Surface de l'UF
1 849 m²

Type de propriétaire
Personne physique

Nombre de locaux
1

Nombre de logements
1

Nombre de maisons
1

Nombre d'appartements
0

1 Nombre de comptes propriétaires différents
1

Type de local dominant
Maison

Occupation dominante

Fiche d'information UF 1 X UF avec vacance résidentie... 1 X

4,489 %

1 Nb de logements par hectare
5

1 Ratio d'élévation moyen
1,807

Année de mutation
2 021

1 Zonage dominant
U

Lien vers le règlement de la zone (GPU)

Lien Google Street View

Lien remonter le temps (IGN)

Enjeux

| Niveau | Libellé | Nombre |
|------------|--------------------------|--------|
| 3 : Moyen | Monuments historiques | 8 |
| 4 : Faible | Parcs naturels régionaux | 1 |
| 2 : Fort | Réserves de biosphère | 1 |

1 Surface de suf artificialisé
1 849 m²

1 Part de la TUP artificialisé
100 %

En savoir plus sur la mesure de l'artification

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)
- Visualiser le territoire à différentes époques
- Disposer d'informations sur l'artificialisation
- Consulter les informations sur les risques via **Géorisque**
- Visualiser l'emplacement via **Mapillary** (lorsque disponible).

| Enjeux | Niveau | Libellé | Nombre |
|--------|------------|--------------------------|--------|
| | 3 : Moyen | Monuments historiques | 8 |
| | 4 : Faible | Parcs naturels régionaux | 1 |
| | 2 : Fort | Réserves de biosphère | 1 |

Paramétrer la carte pour l'analyse

5. Consulter des informations liées à plusieurs objets

En sélectionnant plusieurs objets, il est également possible d'afficher des informations agrégées correspondant à cet ensemble d'objets.

Exemple avec la couche « UF » :

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

6) consulter les infos de l'objet **suivant / précédent**

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

3) Le dernier objet sélectionné a un **contour rouge**

1) Choisir le mode **sélection multiple**

4) **Désélectionner** ou **ajouter** un objet à la sélection

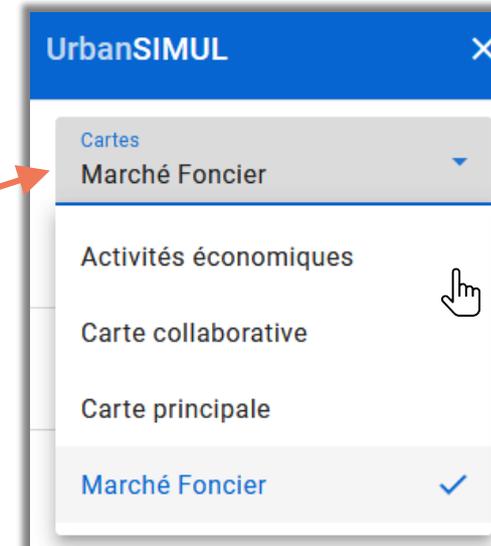
The screenshot shows a GIS application interface. On the left, a 'Fiche d'information' (Information Card) panel is open, displaying 'UF 4' and navigation arrows. Below the panel, a context menu is visible with options: 'Sélection simple', 'Sélection multiple', 'Ajoute à la sélection', and 'Supprime de la sélection'. On the right, a map shows a selected area with a red outline and other areas with yellow outlines. Red arrows point from the text annotations to the corresponding elements in the interface.

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** », regroupant l'immobilier bâti (représenté par des polygones ou des points) et l'immobilier non bâti.
- D'afficher **la carte « Marché Foncier »** via le menu principal.
Remarque : 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** avec l'icône  afin d'avoir accès aux données et analyses calculées automatiquement sur une zone à définir.



Consultez la fiche [Exemples d'utilisation](#) pour davantage d'informations sur l'analyse du marché immobilier avec UrbanSIMUL