Weinberghöhe 19, 6300 Zoug

EGRID CH967406651550 · parcelle 4801 · 1 815 m² · zone d'habitation 3 (W3) · projet fictif : nouvelle construction de remplacement · 12 logements · prescriptions lues le 15.11.2026

18 cotes contrôlées · 2 non respectées · 1 sous réserve · 14 respectées · 1 non applicable

NON CONFORME

Surface de plancher imputable : 1 205.00 m² au lieu de 1 179.75 m² au plus

admissible	0.65 × 1 815 m²	1 179.75 m²	BO § 36, p. 18
imputable	3 × 345.00 + attique 170.00	1 205.00 m²	BO § 17 al. 1, p. 11

La demande n'impute pas l'attique, comme la règle cantonale le permettrait (sur un seul niveau, au plus 50 % de la surface de plancher imputable du niveau inférieur, aV PBG § 16 al. 2 let. c). La commune peut restreindre cette exclusion (aV PBG § 16 al. 3), et Zoug le fait : le BO § 17 compte les surfaces au-dessus du dernier niveau plein dont la hauteur libre atteint 1.50 m ou plus et qui conviennent comme pièces d'habitation, de nuit ou de travail, jardins d'hiver exceptés. L'indice d'utilisation du sol n'admet aucune dérogation (aV PBG § 31 al. 2). Mise en conformité par le projet seulement : 25.25 m² de moins, par exemple l'attique ramené à 144.75 m² au plus.

NON CONFORME

Distance à la limite de l'abri à vélos : 2.00 m au lieu de 2.50 m

exigée	petite construction	2.50 m	BO § 14 al. 4, p. 10

2 m est le minimum cantonal de l'ordonnance en vigueur (V PBG § 26 al. 4). À Zoug, elle ne s'applique pas encore aux demandes de permis (V PBG § 74 al. 1) ; le règlement communal exige 2.50 m. Mise en conformité : éloigner l'abri de 0.50 m de la limite, ou obtenir un droit de construire à distance réduite avec l'accord du voisinage (aV PBG § 11).

Points ouverts

Zones de danger 2 et 3	Selon l'extrait du cadastre RDPPF du 15.11.2026, 589 m² (32.5 %) sont en zone 2, 911 m² (50.2 %) en zone 3, 315 m² dans aucune. En zone 2, nouvelles constructions seulement avec les mesures de protection nécessaires, réalisées avec le projet (BO § 65 al. 2, p. 29) ; en zone 3, le conseil municipal peut recommander des mesures (al. 3). Les documents du projet fournis n'indiquent ni mesure de protection ni position par rapport aux zones. Les dangers naturels sont seulement signalés, non évalués ; le plan des zones de danger fait foi.
Façade principale	Les balcons respectent la profondeur de 2.00 m et le tiers de la longueur du bâtiment. Il reste à apprécier si la façade principale demeure clairement reconnaissable (BO § 16 al. 1). Repère : arrêt du Tribunal administratif de Zoug V 2019 97 du 10.8.2020 (façade principale clairement reconnaissable malgré des saillies de 2 m dans la grande distance à la limite ; façade ouest de 20.51 m, plus grande partie alignée 9.33 m ; considérant 3.3, p. 8).
Terrain naturel	Confirmer le niveau du rez par un relevé du terrain (aV PBG § 4c, § 14).
Nouveau règlement	Une demande complète et pendante à l'entrée en vigueur du nouveau règlement est jugée selon l'ancien droit, sauf si le nouveau droit est plus favorable au maître d'ouvrage (V PBG § 74 al. 3). Déposée plus tard : contrôler à nouveau selon le projet (valeurs de la 1re mise à l'enquête : hauteur d'étage 3.20 m, hauteur totale, indice de verdure 30 % ; version de la 2e lecture, adoptée par le conseil municipal en mai 2026, absente des sources lues ; aucune décision du parlement communal n'était publiée au 15.11.2026).
Protection des vues	Vérifier sur le plan si la parcelle se trouve dans une fenêtre de vue de l'annexe 2. Si oui, le maître d'ouvrage doit prouver que la vue est préservée (BO § 27, p. 14).
Toiture végétalisée	Toits plats de plus de 25 m² : surface végétalisée au moins égale à l'emprise du bâtiment, terrasses accessibles exceptées (BO § 21 al. 4, p. 12). Aucun plan de toiture fourni.
Effet anticipé du projet de règlement	Un effet anticipé du projet passerait par une zone réservée : elle prend effet dès sa mise à l'enquête et vaut au plus cinq ans (PBG § 35). L'extrait du cadastre RDPPF du 15.11.2026 n'en mentionne aucune pour la parcelle. Si l'autorité tient compte du projet autrement, c'est à elle d'en décider.
Distance entre bâtiments	Là où le règlement est muet, la somme des deux distances à la limite s'applique (aV PBG § 10 al. 1) ; envers les bâtiments existant avant le 5.7.1995, seule la distance à la limite (BO § 14 al. 6, p. 10) ; moins avec l'accord écrit du voisin (BO § 15 al. 2). L'année de construction et la position des bâtiments voisins manquent dans les documents ; leurs permis de construire ou années de construction comblent la lacune.
Places de stationnement	Règlement de la Ville de Zoug sur les places de stationnement du 26.6.2001 (SRS 7.1-1.5), § 6 al. 2, p. 2 : besoin limite pour un immeuble collectif, habitants 1 place par 100 m² de surface de plancher déterminante, au moins 1 par logement ; visiteurs 1 par 1 000 m². Pour 1 205.00 m² et 12 logements, fractions arrondies à l'unité supérieure (§ 7 al. 3, p. 3-4) : zone A (centre) 3 à 13 places d'habitants et 1 à 2 de visiteurs ; zone B au moins 8 places d'habitants et 1 de visiteurs, sans maximum. Le maître d'ouvrage choisit dans la fourchette (§ 7 al. 4). L'appartenance de la parcelle à la zone A ou B figure dans le plan annexé au règlement ; elle n'est pas vérifiée. Les mesures du projet ne contiennent aucun nombre de places.
Servitudes	Non vérifiées ; elles figurent dans l'extrait du registre foncier.

Toutes les cotes vérifiées

COTE	ADMISSIBLE	DEMANDE	RÉSULTAT	DISPOSITION
Affectation	habitation	habitation	conforme	BO § 36, p. 18
Part de logement	≥ 90 %	100 %	conforme	BO § 36, p. 18; aV PBG § 17
Surface de plancher	1 179.75 m²	1 205.00 m²	non conforme · +25.25 m²	BO § 17, p. 11; § 36, p. 18; aV PBG §
Niveaux pleins	3	3	conforme	BO § 36, p. 18; aV PBG § 7
Attique : surface de base · toiture	≤ 60 % · ≤ 80 %	48.7 % · 52.1 %	conforme	aV PBG § 8 al. 2 let. a, b
Attique, hauteur	3.70 m	3.55 m	conforme	BO § 13 al. 1 let. b, p. 9
Toit de l'attique	non accessible	végétalisé, entretien seul	conforme	BO § 13 al. 2, p. 9
Hauteur du bâtiment	9.00 m	8.85 m	conforme	BO § 12 al. 1 let. a, p. 9; aV PBG §
Niveau du rez	≤ 1.20 m	0.90 m	conforme	aV PBG § 14
Longueur du bâtiment	40 m	36.00 m	conforme	BO § 36, p. 18; aV PBG § 6
Grande distance à la limite, sud-ouest	10.00 m	10.40 m	conforme	BO § 36, p. 18; aV PBG § 9 al. 2
Petite distance à la limite, autres côtés	6.00 m	6.10 m	conforme	BO § 36, p. 18; aV PBG § 9 al. 2
Balcons dans la grande distance	≤ 2.00 m · ≤ ⅓ longueur	1.80 m · 12.00 m	sous réserve · façade principale	BO § 16 al. 1, p. 10–11
Garage souterrain, distance à la limite	≥ 1.00 m	1.20 m	conforme	BO § 14 al. 3, p. 10
Abri à vélos, distance à la limite	2.50 m	2.00 m	non conforme · −0.50 m	BO § 14 al. 4, p. 10
Places de jeux et espaces libres	≥ 180.75 m²	190 m²	conforme	BO § 6 al. 1, 3, p. 7
Local vélos et poussettes	dès 3 logements	prévu	conforme	BO § 5, p. 7
Bonus de construction groupée (Arealbebauung)	dès 3 000 / 4 000 m²	non demandé	non applicable	BO § 32 al. 1, p. 16

Cotes fournies par le bureau d'architecture, non remesurées. aV PBG : ordonnance relative à la loi sur la planification et les constructions dans sa version valable jusqu'au 31.12.2018, selon laquelle Zoug juge les demandes de permis tant que son règlement n'est pas adapté (V PBG § 74 al. 1). BO : Bauordnung (règlement des constructions) de la ville de Zoug. Hauteur du bâtiment : somme des niveaux pleins, du dessus du sol du rez au dessus de la dalle du dernier niveau plein, sans isolation thermique ni toiture végétalisée (aV PBG § 12 ; BO annexe 1, p. 34) ; chaque niveau se mesure de dessus de sol fini à dessus de sol fini (aV PBG § 7 al. 2 ; BO annexe 1, p. 36). Avec MINERGIE, le conseil municipal peut, dans un cas particulier, admettre au plus 0.10 m de plus par niveau plein (BO § 12 al. 3). Rez au plus 1.20 m au-dessus du point le plus bas ou 0.30 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel ; au-delà de 3 m, il compte pour deux niveaux (aV PBG § 14 al. 1) ; contrôlé par rapport au plus bas. Distances à la limite : plus courte distance entre façade et limite, la grande perpendiculairement à la façade orientée dans la direction principale d'habitation (aV PBG § 9). Attique : 185 m² ÷ 380 m² de surface de base, 198 m² de toiture ÷ 380 m² de dalle du dernier niveau plein. Petite distance : la plus petite des trois valeurs (nord-ouest 6.20 m, nord-est 6.10 m, sud-est 7.30 m). Abri à vélos : petite construction selon l'aV PBG § 4a (un niveau, 18 m², 2.60 m de haut). Garage souterrain : construction partiellement souterraine (BO § 14 al. 3, aV PBG § 5) ; le conseil municipal peut exiger une distance plus grande. Places de jeux : 15 % × 1 205.00 m² de surface de plancher imputable affectée à l'habitation selon la demande (BO § 6 al. 3).

Rapport de parcelle

Ce qui peut être construit

Surface de plancher imputable	0.65 × 1 815 m²	**1 179.75 m²**	BO § 36, p. 18
Niveaux pleins		**3**	BO § 36, p. 18
Au-dessus du 3e niveau	comble / attique	**5.00 m / 3.70 m**	BO § 13, p. 9
Hauteur du bâtiment	3 × 3.00 m	**9.00 m**	BO § 12 ; aV PBG § 12
Longueur du bâtiment		**40 m**	BO § 36, p. 18
Distance à la limite	petite / grande	**6 m / 10 m**	BO § 36, p. 18

Points d'attention

1 · Zones de danger 2 et 3 sur la parcelle
Les nouvelles constructions, transformations importantes et changements de destination ne sont admis que si les mesures de protection nécessaires au bâtiment sont réalisées avec le projet (BO Ville de Zoug § 65 al. 2, p. 29) : une condition de coût et de conception. En zone de danger 3, le conseil municipal peut recommander des mesures de protection (§ 65 al. 3). Selon l'extrait RDPPF du 15.11.2026, 589 m² (32.5 %) sont en zone de danger 2, 911 m² (50.2 %) en zone 3 et 315 m² dans aucune. Les dangers naturels sont seulement renvoyés, non évalués ; le Gefahrenzonenplan 2010 fait foi.

2 · Le règlement des constructions va être remplacé
En vigueur seulement après la 2e lecture au parlement communal (prévue pour octobre/novembre 2026 ; aucune décision publiée au 15.11.2026), la votation populaire (probablement en 2027), une 2e mise à l'enquête avec droit de recours et l'approbation cantonale (rapport p. 11 ; § 72 nBO). D'ici là, l'ancien droit s'applique (PBG § 71a al. 1 let. b ; V PBG § 74 al. 1), bien que le délai d'adaptation (prochaine révision de l'aménagement local, au plus tard fin 2025 ; PBG § 71 al. 1) ait expiré. Une demande complète et pendante garde l'ancien droit, sauf si le nouveau est plus favorable au maître d'ouvrage (§ 69 nBO ; V PBG § 74 al. 3). Le projet ajoute un indice de surface verte de 30 % et des niveaux de 3.20 m (page 2) ; il abroge le BO § 65, et son plan de zones ne montre plus de zones de danger (indications de danger, rapport p. 100).

3 · Pas de bonus d'Arealbebauung sur cette seule parcelle
Si le § 31 est respecté, le conseil municipal peut accorder jusqu'à +20 % de surface de plancher, +30 % de longueur et un niveau plein de plus ; ce niveau augmente les distances à la limite de 1.50 m, sauf s'il remplace un comble ou un attique. Il faut au moins 3 000 m² en plaine ou 4 000 m² en pente (BO § 32 al. 1, p. 16). 1 815 m² ne suffisent pas ; seulement avec des parcelles voisines.

Points ouverts

Projet de règlement après 2e lecture	270 oppositions, surtout sur le nouveau règlement (communiqué du 11.5.2026). La version de la 2e lecture ne figure pas dans les sources lues.
Pente ou plaine	La note trace une ligne, pas une liste de rues : pente à l'est, plaine à l'ouest de la ligne CFF (limite sud jusqu'au passage supérieur de la Poststrasse) - Guggiweg - Terrassenweg - Guggiwäldli - Bergliweg - Loretohöhe - alte Baarerstrasse (jusqu'à la limite nord) (BO § 32, notes 1 et 2, p. 16). Sans effet à 1 815 m².

Les prescriptions

PRESCRIPTION	VALEUR OU FORMULE	POUR CETTE PARCELLE	DISPOSITION, PAGE	EN VIGUEUR	ÉTAT
Indice d'utilisation	0.65	1 179.75 m² (déduit)	BO § 36, p. 18 ; imputation § 17, p. 11	24.9.2018	Attesté
Niveaux pleins	3	3	BO § 36, p. 18	24.9.2018	Attesté
Hauteur du bâtiment	9.00 m (3 × 3.00 m)		BO § 12 al. 1, p. 9 ; aV PBG § 12	BO en vigueur (§ 71)	Attesté
Comble / attique au-dessus du 3e	max. 5.00 m / 3.70 m, toit d'attique non accessible		BO § 13, p. 9	BO en vigueur (§ 71)	Attesté
Longueur du bâtiment	max. 40 m		BO § 36, p. 18	24.9.2018	Attesté
Distance à la limite petite / grande	6 m / 10 m ; grande devant la façade orientée dans la direction principale d'habitation		BO § 36, p. 18 ; aV PBG § 9 al. 2	24.9.2018	Attesté
Distance entre bâtiments	somme des deux distances ; voisins bâtis avant le 5.7.1995 : distance à la limite seule ; moins avec l'accord écrit du voisin	12 m à 20 m (déduit)	aV PBG § 10 al. 1 ; BO § 14 al. 6, § 15 al. 2	version 1.7.2012, valable jusqu'au 31.12.2018	Attesté
Constructions partiellement souterraines / petites	distance 1.00 m / 2.50 m ; le conseil municipal peut exiger plus des premières		BO § 14, p. 10	BO en vigueur (§ 71)	Attesté
Part de logement	au moins 90 %		BO § 36, p. 18 ; § 18	24.9.2018	Attesté
Activités	seulement non gênantes (moyennement : zones WA)		BO § 36, p. 18	24.9.2018	Attesté
Degré de sensibilité au bruit	II	II	BO § 36, p. 18 ; extrait RDPPF	24.9.2018	Attesté
Bonus d'Arealbebauung	dès 3 000 m² plaine / 4 000 m² pente	exclu : 1 815 m²	BO § 32 al. 1, p. 16	BO en vigueur (§ 71)	Attesté
Bonus logement abordable	+10 % sur la part abordable (au moins 50 % de la surface de plancher), seulement dans la zone superposée	sans objet : aucune superposition enregistrée	BO § 37 al. 1-2, p. 19 ; extrait RDPPF	BO en vigueur (§ 71)	Rien d'enregistré
Alignements	aucun des thèmes d'alignement de l'extrait (routes nationales, chemins de fer, aéroports, lignes électriques) ; plan de zones : aucun	—	extrait RDPPF	—	Rien d'enregistré
Projet : hauteur d'étage	3.20 m, tous les niveaux pleins		§ 25 nBO, rapport p. 67	projet de règlement	Attesté
Projet : hauteur mesurée	Gesamthöhe (V PBG § 31), hauteurs d'étage (§ 33)		§ 25 nBO, rapport p. 67, 69 et 70	projet de règlement	Attesté
Projet : indice de surface verte	30 % (aujourd'hui : aucun)	au moins 544.5 m² en vert (déduit)	§ 25 nBO, rapport p. 67	projet de règlement	Attesté
Projet : bonus logements compacts	+10 % IU pour l'habitat, neuf ou transformé : tailles plafonnées, ≥ 20 % logements familiaux, construction individuelle ; ni Bebauungsplan ni logement abordable (§ 6, § 30 nBO)	jusqu'à 1 297.73 m² (déduit)	§ 26 al. 1 let. c nBO, rapport p. 70	projet de règlement	Attesté
Projet de règlement après 2e lecture	non publié	ouvert	conseil municipal, mai 2026	—	Indisponible

Déduit : calculé à partir des valeurs citées, non indiqué dans la source. Pages imprimées. aV PBG : V PBG dans sa teneur jusqu'au 31.12.2018. Hauteur du bâtiment : somme des niveaux pleins, du dessus du sol du rez au dessus du plafond du dernier niveau plein, sans isolation ni toiture végétalisée ; un niveau : de sol fini à sol fini (aV PBG § 12, § 7 al. 2 ; BO annexe 1, p. 34, 36). Avec MINERGIE, le conseil municipal peut admettre au cas par cas jusqu'à 0.10 m de plus par niveau plein (BO § 12 al. 3). « BO en vigueur (§ 71) » : sous réserve du référendum, le 30e jour après l'approbation cantonale du 22.6.2010 (BO § 71 al. 1, p. 31). Projet : rapport de planification du 30.09.2025, pas en vigueur ; indice, niveaux, longueur, distances, part de logement et degré de bruit inchangés.

Sources et primauté

1 · Bauordnung der Stadt Zug (BO)	Adoptée par le parlement communal le 7.4.2009, approuvée par le gouvernement cantonal le 22.6.2010, en vigueur sous réserve du référendum le 30e jour suivant (§ 71 al. 1, p. 31). Tableau des mesures de base (§ 36) modifié le 8.5.2018, en vigueur le 24.9.2018.
2 · Zonenplan 2010, Gefahrenzonenplan 2010	Zone d'habitation 3 et zones de danger 2 et 3, en vigueur. L'extrait RDPPF du 15.11.2026 (EGRID CH967406651550) ne cite que celles-ci : ni Bebauungsplan ni autre plan spécial.
3 · PBG Zoug (BGS 721.11), état 23.10.2021	§ 71 : les communes s'adaptent aux notions harmonisées à la prochaine révision de l'aménagement local, au plus tard fin 2025. § 71a al. 1 let. b : l'ancien droit s'applique jusque-là.
4 · V PBG Zoug (BGS 721.111)	Version 1.7.2012 (aV PBG ; arrêtée le 19.6.2012, en vigueur 1.7.2012-31.12.2018) : § 7 al. 2, § 9 al. 2 (direction principale d'habitation), § 10 al. 1, § 12. État 1.2.2026 : seulement § 74 al. 1.
5 · Projet de règlement (pas en vigueur)	Conseil municipal mai 2026 (communiqué 11.5.2026) ; parlement : 2e lecture prévue oct./nov. 2026, sans décision au 15.11.2026 ; votation prévue 2027.
Primauté	Le règlement communal (anciennes notions) régit la W3 jusqu'à l'entrée en vigueur de la révision. Là où le règlement est muet, la V PBG dans sa teneur jusqu'au 31.12.2018 s'applique (V PBG § 74 al. 1 ; PBG § 71a al. 1 let. b).
Décisions de tribunaux et de recours	Tribunal administratif de Zoug, V 2019 97, 10.8.2020, en force : façade principale clairement reconnaissable (§ 16 al. 1 BO) malgré des saillies de 2 m dans la grande distance (p. 8 : façade ouest 20.51 m, dont 9.33 m alignés ; l'attique la renforce) ; recours rejeté. § 13 (attique) : aucune décision zougoise confirmée.

Non couvert

- Intégration et site, patrimoine
- Évaluation du bruit
- Droit privé et servitudes : extrait du registre foncier
- Dangers naturels : seulement renvoyés, non évalués ; le Gefahrenzonenplan 2010 fait foi

Sources

- Bauordnung der Stadt Zug, adoptée le 7.4.2009, approuvée le 22.6.2010 ; tableau § 36 modifié le 8.5.2018, en vigueur le 24.9.2018 (oereblex.zg.ch, annexe 1373)
- Zonenplan 2010, Gefahrenzonenplan 2010 : extrait RDPPF du 15.11.2026 pour l'EGRID CH967406651550 (n° 7c5f4167-7574-4e30-a66b-c52fa1ebf07a)
- PBG Zoug, BGS 721.11, état 23.10.2021 : § 71, § 71a al. 1 let. b
- V PBG Zoug, BGS 721.111 : version 1.7.2012 (aV PBG ; arrêtée le 19.6.2012, en vigueur 1.7.2012-31.12.2018) § 7, § 9, § 10, § 12 ; état 1.2.2026 § 74 al. 1
- Projet : Planungsbericht Nutzungsplanung du 30.09.2025 ; 1re mise à l'enquête 13.11-12.12.2025 ; p. 11, 67, 69, 70 et 100, baudepartement-stadtzug.ch ; communiqué du 11.5.2026
- Tribunal administratif de Zoug, V 2019 97, 10.8.2020 : entscheidsuche.ch/docs/ZG_Verwaltungsgericht/ZG_VG_004_V-2019-97_2020-08-10.pdf
- Surface de la parcelle : mensuration officielle, réf. alpflo ALP-ZG-2026-c71ad6
- V PBG Zoug, BGS 721.111, version du 1.7.2012 (aV PBG) : § 4a, § 4c, §§ 5-9, § 11, § 12, § 14, § 16, § 17, § 31 al. 2
- V PBG Zoug, BGS 721.111, version du 1.2.2026 : § 26 al. 4, § 74 al. 1 et 3 · PBG Zoug, BGS 721.11, état au 23.10.2021 : § 35 · Parkplatzreglement de Zoug, SRS 7.1-1.5 : § 6 p. 2-3, § 7 p. 3-4
- Bauordnung de la ville de Zoug : § 5 p. 7, § 6 p. 7, § 12 p. 9, § 13 p. 9, § 14 p. 10, § 16 p. 10-11, § 17 p. 11, § 21 p. 12, § 27 p. 14, § 32 p. 16, § 36 p. 18, § 65 p. 29, annexe 1 p. 34 et 36

> Exemple sur une parcelle réelle : parcelle, prescriptions et sources réelles, lues le 15.11.2026 ; le projet est fictif et ne concerne ni le bâtiment existant ni des plans de ses propriétaires. Information, pas un conseil juridique ; la décision de l'autorité fait foi. · alpflo · www.alpflo.ch · info@alpflo.ch