Weinberghöhe 19, 6300 Zoug

EGRID CH967406651550 · parcelle 4801 · 1 815 m² · zone d'habitation 3 (W3) · prescriptions lues le 15.11.2026

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.
Servitudes	Non vérifiées ; elles figurent dans l'extrait du registre foncier.

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

> Exemple sur une parcelle réelle : prescriptions et sources réelles, lues le 15.11.2026. Information, pas un conseil juridique ; la décision de l'autorité fait foi. · alpflo · www.alpflo.ch · info@alpflo.ch