

# *Jurisprudence de la Cour de droit public* *Rechtsprechung der öffentlichrechtlichen Abteilung*

## **Construction** **Bauwesen**

TCVS A1 05 158

*ACDP du 28 octobre 2005, Epoux A. c. Conseil d'Etat*

### **Distances à la limite; murs et remblais**

- Qualification, sous l'angle des dispositions relatives aux distances, d'un ouvrage comprenant un mur servant de remblai à une terrasse, et incluant dans la masse de ce remblai un local souterrain avec porte d'entrée en surface (consid. 2).
- Ce local ayant ainsi une façade, la partie de l'ouvrage où il est compris est assujettie aux distances à la limite prévues en droit public des constructions, qui prévoit, en l'espèce, des distances différentes selon qu'il s'agit de grandes ou de petites façades (consid. 3).
- Le droit public cantonal des constructions ne soumet pas les murs et les remblais à des distances de ce genre; le droit public communal peut en instituer (consid. 4a).
- S'il fixe à 1 m 50 la hauteur maximale des murs en limite de propriété, en attribuant au voisin le droit d'obliger le constructeur à déplacer son ouvrage à une distance égale à la moitié de la différence entre ces 1 m 50 et la hauteur prévue dans le projet, le conseil communal peut autoriser en zone à bâtir (art. 2 al. 1 ch. 1 LC) des murs de clôture en limite de plus de 1 m 50 de haut si le voisin ne s'y oppose pas formellement. L'autorisation de bâtir n'immunise cependant pas le constructeur contre une action civile du voisin (consid. 4b).
- Obligation de l'autorité de police des constructions d'entamer et de mener à chef les procédures de régularisation nécessaires (consid. 5).

### **Grenzabstände; Mauern und Erdaufschüttungen**

- Qualifikation einer Baute, bestehend aus Stützmauer mit Erdaufschüttungen für Terrasse und unterirdischem Lokal mit Eingangstüre, bezüglich der Grenzabstandsvorschriften (E. 2).
- Weil dieses Lokal über eine Fassade verfügt, unterliegt es den baurechtlichen Grenzabstandsvorschriften, die je nach Fassadengrösse unterschiedliche Abstände vorsehen (E. 3).
- Das kantonale Baurecht kennt für Mauern und Erdaufschüttungen keine solchen Abstandsvorschriften; die Gemeinden können jedoch solche vorsehen (E. 4a).

- Sieht der kommunale Gesetzgeber für Mauern an der Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von 1.50 m vor und hat der Nachbar das Recht vom Ersteller zu verlangen, die Mauer in eine Distanz, die die Hälfte zwischen den 1.50 m und der projektierten Höhe beträgt, zu versetzen, kann der Gemeinderat innerhalb der Bauzone (Art. 2 Abs. 1 Ziffer 1 BauG) 1.50 m überschreitende Einfriedungsmauern bewilligen, wenn der Nachbar sich nicht formell dagegen wehrt. Die Baubewilligung schützt den Bauherrn hingegen nicht vor einer allfälligen Zivilklage des Nachbarn (E. 4b).
- Pflicht der Baupolizei, das erforderliche Nachvollzugsverfahren einzuleiten und zu Ende zu führen (E. 5).

## ***Droit***

A. Les époux A. sont copropriétaires de la parcelle n° 3729 du cadastre de X. Bâti d'une villa, ce bien-fonds jouxte au nord une route communale. Il est limitrophe, à l'un de ses angles est, du n° 3783 de B. Au-delà de cet angle est, la limite du n° 3729 coïncide avec celle du n° 3647 en copropriété par moitié entre C. et D. Au sud, il a une limite commune avec le n° 3736, propriété des époux E. Une servitude de 4 m de large grevant la portion est du n° 3729 est l'accès privé qui mène de la route publique à ces terrains classés dans la zone Habitations individuelles du règlement communal sur les constructions voté en assemblée primaire du 23 septembre 1990 et approuvé le 7 juin 1995 en Conseil d'Etat (RCC).

Le 20 août 2003, le Conseil d'Etat a annulé, sur recours de B., une décision du 10 janvier 2002 du Conseil communal qui, agréant une requête des époux A. aux fins notamment de régulariser divers ouvrages, avait autorisé un mur en maçonnerie de pierres, un bûcher à bois et une cave enterrée sur le n° 3729. Resté inattaqué, ce prononcé renvoyait l'affaire en première instance pour réouverture de la procédure de régularisation (consid. 4). Le 13 octobre 2003, le Conseil communal invita les époux A. à déposer de nouveaux plans et leur signala divers points auxquels les aménagements extérieurs à régulariser devaient se conformer pour satisfaire aux réquisits réglementaires

Après deux rappels des 7 novembre 2003 et 5 juillet 2004, les époux A. requièrent, le 6 juillet 2004, l'autorisation de construire un mur et d'aménager une terrasse. Les plans décrivaient un mur de 1 m 70 de haut, en forme d'un L renversé dont le pied de 3 m 68 allait de l'un des corps de la villa jusqu'au pointillé marquant la limite est de l'assiette de la servitude. La jambe du L suivait sur 6 m 70 cette limite, avant de devenir concave sur une longueur de 1 m 70 en face de l'angle entre la limite du n° 3729, du n° 3736 et du n° 3783. Sous la

terrasse, un local à plafond voûté devait servir à la récupération des eaux pluviales dans deux fûts. La légende de la coupe B-B esquissant ce local était libellée «Cuve métallique sans fond». L'élévation 2-2 indiquait un portillon d'entrée qui devait s'inscrire dans le pied du L. La hauteur du mur (1 m 70) était calculée à partir du «terrain actuel». S'y ajoutait un treillis de 80 cm. Des arbustes allaient être plantés derrière lui.

Publiée au Bulletin officiel (B. O.) n° 29 du 16 juillet 2004, la requête suscita, le 26 juillet 2004, l'opposition de B. qui relevait que le projet de mur était en réalité celui de la modification d'un mur existant à la limite des n°s 3729, 3783 et 3736. Son arrondi rejoignait la section déjà construite en limite du n° 3736 et avait la même hauteur qu'elle (1 m 70). Cette partie limitrophe du n° 3736 n'avait jamais été autorisée. De plus, on ignorait comment les requérants envisageaient de stabiliser le talus très pentu qu'allait supporter l'arrondi et de canaliser ses eaux de pluie. L'opposant arguait, d'autre part, de l'art. 144 de la loi d'application du 24 mars 1998 du Code civil suisse (LACCS) réservant les règles de droit public des constructions (al. 2) et disposant que le propriétaire du fonds ne peut surélever le niveau du sol qu'à la condition de respecter une distance à la limite égale à la hauteur de la surélévation (al. 1). La hauteur du mur devait être de 2 m 50 (1 m 70 et treillis de 0,80 m). Les plans n'indiquaient pas celle des arbustes, chiffre pourtant nécessaire à l'évaluation de la hauteur définitive de l'ouvrage. Les constructeurs devaient être astreints à des exigences d'esthétique semblables à celles imposées à B. lors de l'autorisation d'un mur sur son bien-fonds. La cuve de récupération des eaux pluviales se situait à l'endroit de la cave enterrée dont le prononcé du Conseil d'Etat du 20 août 2003 avait annulé la régularisation par la décision communale du 10 janvier 2002. Cette cave était déjà largement existante, ses murs partiellement construits, mais ils ne figuraient pas dans les plans mis à l'enquête. Le dossier était pareillement muet sur la structure de la cuve et sur son aptitude à résister à la poussée de la terrasse au-dessus d'elle.

Le 7 octobre 2004, le Conseil communal transmet à B. un relevé altimétrique montrant que le pied du mur dessiné dans les plans du projet était, à son extrémité nord, à 388.96 m s/mer et à 388.84 m s/mer à son extrémité sud. Ce document mentionnait un sommet du mur oscillant de 390.62 m s/mer au nord à 390.60 m s/mer au sud.

Le 20 octobre 2004, B. observa que ces cotes donnaient au mur une hauteur de 1 m 92 et non de 1 m 70. Elle cite l'art. 50 al. 3 RCC qui prévoit une hauteur maximale de 1 m 50 en limite de propriété pour

les murs, clôtures et palissades, avec faculté pour le voisin d'exiger, si la hauteur dépasse ce maximum, un recul à une distance égale à la moitié du surplus.

Le 9 novembre 2004, le Conseil communal accorda aux époux A. l'autorisation de bâtir sollicitée et rejeta l'opposition de B. Il retint que l'installation de récupération des eaux de pluie était une «cuve métallique enterrée», sans plancher étanche et destinée à contenir deux fûts de récupération de ces eaux. L'arrondi du mur correspondait aux prévisions de l'art. 144 LACCS. Son talus perméable de 3 m<sup>2</sup> assurait une élimination des résidus de pluie par réinfiltration naturelle dans le terrain. Le mur devait s'élever à une hauteur moyenne de 1 m 70, à compter de la servitude d'accès aux n<sup>os</sup> 3729, 3736 et 3783, à quelque 4 m à l'intérieur du n<sup>o</sup> 3729. Il respectait donc les règles sur la hauteur des murs en retrait de la limite. Son angle, à l'intersection de ces trois parcelles, avait une progression à 45°, admissible au vu de la LACCS. Son appareillage de pierres et de moellons était esthétiquement satisfaisant. B. prétendait à tort le contraire en comparant le projet de mur des époux A., d'une surface de 20 m<sup>2</sup>, au mur qu'elle avait elle-même construit et qui était une clôture de plus de 200 m<sup>2</sup> entre deux biens-fonds. Ses griefs au sujet de la hauteur (treillis inclus) de 2 m 50 étaient inconsistants, car le projet était celui d'un mur en retrait de 1 m 70 par rapport la limite du n<sup>o</sup> 3783, de sorte que la hauteur totale (treillis compris) aurait pu être de 3 m 40 dès le terrain naturel.

B. B. déféra le 3 décembre 2004 cette décision au Conseil d'Etat qui accueillit son recours le 6 juillet 2005. Il déclara irrecevables ses griefs et ses conclusions relatifs à des procédures d'autorisation de bâtir antérieures à celles ouvertes par la requête du 6 juillet 2004 des époux A. Leur projet regroupait «la construction d'un local de récupération des eaux pluviales, l'aménagement d'une terrasse et l'édification d'un mur». Il prévoyait donc «la construction d'un local recouvert d'une terrasse dont le mur est l'élément de soutènement». Selon la jurisprudence, les murs de soutènement qui ont aussi le rôle d'élément d'une autre construction doivent respecter les distances légales à la limite (ACDP dame G. du 16 juin 1993 consid. 2b citant ATF n. p. hoirs M. du 5 décembre 1968 consid. 5). Dans la zone Habitations individuelles, les constructions doivent tenir deux distances aux limites: une distance frontale de 6 m, perpendiculaire aux grandes façades (longueur) et une distance latérale de 3 m, perpendiculaire aux petites façades (art. 105 et 162 RCC). En l'espèce, la dis-

tance frontale devait se prendre sur la section du mur parallèle à la limite entre le n° 3279 et le n° 3647. Elle était de 4 m seulement, ce qui était antiréglementaire. La distance latérale de 3 m n'était pas mieux respectée, parce que la terrasse rejoignait la limite entre le n° 3729 et le n° 3736.

C. Recourant céans le 18 août 2005, les époux A. conclurent, sous suite de frais et de dépens, à l'annulation de ce prononcé et à l'octroi de l'autorisation litigieuse. Ils contestaient la qualification de leur projet de mur comme élément du local de récupération des eaux pluviales. Sur la coupe A-A, un espace de 60 cm les séparait. Un autre espace apparaissait sur la coupe B-B. Il était donc inexact de prétendre que la cuve métallique de récupération était soutenue par le mur. Celui-ci ne soutenait que la terrasse et ne servait de façade à aucune construction, ce qui rendait inapplicables les art. 105 et 162 RCC prescrivant de calculer les distances depuis la façade (cf. art. 10 et 22 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions - LC). Seul était ainsi applicable l'art. 50 al. 3 RCC. Le mur, lui, était conforme: haut de 1 m 70, il était à 4 m de la limite, au lieu des 10 cm exigibles au vu de ce texte.

Le 30 août 2005, le Conseil communal apporta quelques précisions et remit son dossier. Le 7 septembre 2005, le Conseil d'Etat proposa le rejet du recours, sur lequel B. s'est déterminée le 19 septembre, en concluant dans le même sens et en requérant des dépens.

## ***Droit***

(...)

2. a) Le Conseil d'Etat et l'intimée partent de l'idée que la combinaison, dans le projet en cause, du local de récupération des eaux pluviales, de la terrasse qui le recouvre et du mur qui soutient celle-ci conduit à assimiler ce mur à la façade d'un bâtiment. Le prononcé entrepris se réfère, à cet égard, à l'ACDP dame G. du 16 juin 1993 et à l'ATF n. p. hoirs M. du 5 décembre 1968.

Ce dernier avait trait à une terrasse supportée par deux murs de soutènement qui se coupaient à angle droit, l'un de ces murs étant construit à la limite du fonds. Une piscine et un petit local abritant la pompe nécessaire à son fonctionnement étaient intégrés à la «masse de la terrasse». Cet arrêt fédéral a jugé que le local de la pompe pouvait être considéré comme un bâtiment dans l'acception usuelle du terme («édifice privé ou public servant à loger des hommes, des ani-

maux ou des choses») et, de ce chef, comme devant respecter les distances aux limites. Il n'en allait pas de même de la terrasse et du remblai où ce bâtiment était englobé, car «la qualité de bâtiment reconnue au local de la pompe ne pouvait, sans abus, être étendue à l'ensemble de l'ouvrage. On ne saurait dire que la masse de terre qui entoure un bâtiment en fait partie intégrante»; quant à la piscine, elle n'était évidemment pas un bâtiment dans le sens ci-dessus (consid. 3). L'ATF hoirs M. pose, en outre, que les normes sur les distances aux limites «ne peuvent s'appliquer à un ouvrage quelconque, sans rendre impossible l'aménagement de toute une partie du fonds. Il faut donc déterminer les ouvrages qui sont soumis à ces règles et ceux qui y échappent». Il est admissible de ranger dans la première catégorie les bâtiments au sens ordinaire du terme et les murs de soutènement et les remblais dans la deuxième catégorie (consid. 4). Tout en conservant cette distinction, l'ATF n. p. dame de P. du 30 septembre 1969 l'a taxée de «hors de propos» dans une affaire où une piscine extérieure s'insérait dans une dalle et un mur de béton qui s'appuyaient sur un bâtiment d'habitation, à la hauteur de son troisième étage, ce qui en faisait une partie intégrante de ce bâtiment, non une construction indépendante de celui-ci (consid. 3a). L'ATF dame de P. ne jugeait toutefois pas une affaire de distance de construction.

L'ACDP dame G. du 16 juin 1993 est resté dans la ligne de ces arrêts fédéraux en jugeant que les distances aux limites prévues en droit public des constructions ne valaient que pour les bâtiments, de sorte qu'elles n'étaient pas applicables à des murs ou à des terrasses construits en limite de propriété, sauf s'ils étaient des éléments d'une autre construction. La solution de ce cas d'espèce se basait sur un règlement communal où cette distance devait être calculée relativement à une façade, mot qui ne s'emploie que pour un bâtiment (loc. cit. consid. 3).

b) Le Conseil d'Etat et B. inversent le raisonnement de l'ATF n. p. hoirs M. Ce précédent opère une dissociation juridique entre la terrasse, y compris ses murs de soutènement, et le local des pompes matériellement inclus dans leur gabarit, puisqu'il assimile ce local à un bâtiment devant tenir les distances, tout en exonérant de cette obligation la terrasse et ses soutènements. En revanche, le prononcé attaqué statue que la terrasse et ses murs doivent garder ces distances, car ils recouvrent un local de récupération des eaux pluviales qui doit le faire. Cette opinion repose sur le présupposé, taxé à juste titre d'abusif par l'ATF précité, que la masse de terre recouvrant une construction est une partie intégrante de celle-ci.

Partant, la question des distances doit être examinée séparément pour le local de la cuve, d'une part, et pour la terrasse, son remblai et son mur, d'autre part.

3. a) Le local critiqué est dans la section nord-est du projet. Son portillon se découpe dans le pied du L renversé que dessine le mur. Le pied du L est ainsi une façade donnant sur l'espace libre qui s'étend vers le nord jusqu'à la route communale. Le local de récupération des eaux pluviales est lui-même esquissé par un pointillé circulaire (situation) et deux fûts allongés (élévation 1-1). La fraction de la jambe du L qui correspond à l'est à ce local est la seconde façade de celui-ci qui n'en a pas d'autre, car l'emplacement de la cuve de récupération des eaux pluviales est au surplus caché dans le remblai de la terrasse.

Un alignement parallèle au tracé de la route communale est reporté sur le plan de situation. C'est cet alignement qui régit la distance à garder vis-à-vis de la voie publique (art. 199 al. 1 de la loi du 3 septembre 1965 sur les routes - LR; art. 6 al. 2 LC; art. 46 lit. a RCC). La façade nord du local tient cette distance, car elle est en retrait de la zone d'interdiction de bâtir ainsi définie.

Sa façade ouest longe l'assiette de la route carrossable privée menant aux n<sup>os</sup> 3729, 3647, 3736 et 3783. La distance à cette route privée n'étant l'objet d'aucune norme spécifique de la LR et du RCC, les dispositions ordinaires de la LC (cf. son art. 24) et du droit communal sont applicables à cet égard.

b) En zone Habitations individuelles, la distance frontale est de 2/3 de la hauteur, au minimum de 6 m, et la distance latérale de 1/3 de la hauteur, au minimum de 3 m (art. 162 RC). Ces distances se calculent à partir de chaque point de façade (art. 22 al. 1 LC). La frontale est perpendiculaire aux grandes façades, la latérale aux petites façades; le Conseil communal doit déterminer pour chaque projet la qualification de ces façades en fonction de l'ensoleillement, de la rue et de la configuration du terrain (art. 105 RCC).

Ces critères autorisent à qualifier de grande façade celle où s'inscrit le portillon, attendu que le n° 3729 borde la route communale et que c'est en face d'elle que la villa des époux A. et ses corps de construction ont la plus grande longueur de façade. Ces remarques valent pour le n° 3647 et la villa qui y est bâtie. Il est donc logique de qualifier de grande façade celle où le local de la cuve de récupération des eaux pluviales a son portillon, car elle est un décrochement par rapport à l'ensemble des façades sur rue des corps de bâtiment de la

villa, et complète la ligne brisée qui résulte de ces autres façades. La façade du portillon est certes moins longue (3 m 68) que le mur qui forme la jambe du L et sert partiellement de deuxième façade au local de la cuve (6 m 70). Mais il n'a ce rôle que sur une partie de sa longueur, dont le solde a pour fonction essentielle d'étayer la terrasse et le remblai. Sa portion dessinée en face du cercle indiquant le local de la cuve est nettement moins longue que les 3 m 68 de la façade du portillon et ne peut donc avoir le rôle d'une grande façade au sens de l'art. 105 RCC.

A cet endroit, la jambe du L renversé que forme le mur litigieux tient la distance latérale minimale de 3 m en zone Habitations individuelles, du moment qu'elle est à 4 m de la limite du n° 3467.

4. a) Plus au sud, le projet de mur contesté perd sa qualification de façade du local de la cuve de récupération des eaux pluviales. Il demeure à une distance de 4 m de la limite des nos 3729 et 3647 et aboutit à un arrondi qui, à son point le plus rapproché de la borne indiquant les confins de ces deux parcelles et du n° 3783 de B., tient une distance de 1 m 70, équivalente à la hauteur du mur sans son treillis de 80 cm, relativement au n° 3783. Cet arrondi touche cependant la limite commune des nos 3729 et 3736.

L'intimée ne reprend pas céans son assertion, en instance d'opposition, d'une hauteur de 1 m 92 du mur sans le treillis (v. lettre du 20 octobre 2004). Cette hauteur a été avancée à la suite de la communication des cotes altimétriques des deux extrémités du mur. Or, ces cotes donnent une hauteur de maçonnerie de 1 m 66 au nord (390.62- 388.96) et de 1 m 76 au sud (390.60 - 388.84), et une moyenne de 1 m 71 en chiffre rond.

La légalité de cette section du projet n'a pas à s'apprécier à l'aune des règles sur les distances de construction de la LC. Ces normes régissent exclusivement les distances imposées à des bâtiments ou des constructions qui ont des façades et des toitures; la remarque vaut pour les règles sur les hauteurs (art. 11 al. 1 et 22 al. 1 LC; cf. glossaire annexé à l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions/OC, s. v. «distance à la limite et «hauteur des façades»). La LC ne parle d'ailleurs pas des murs et des remblais.

L'OC les mentionne pour assujettir à autorisation, dans les zones à bâtir, les murs, murs de revêtement ou de soutènement et les clôtures de plus de 1 m 50 de haut ou d'une autre hauteur de droit communal, sauf s'ils sont soumis au droit forestier (art. 19 al. 1 ch. 3 lit. d). Dans ces zones, les remblais et excavations nécessitent une autorisa-

tion s'ils ont plus de 1 m 50, ou la hauteur ou la profondeur prévues dans les règlements communaux (art. 19 al. 2 lit. b. OC). Les art. 19 al. 1 lit. e et 19 al. 2 lit. c OC s'appliquent si ces ouvrages sont hors zone à bâtir. L'art. 20 ch. 3 lit. b OC dispense de cette formalité, dans le cadre de l'usage local ou conformément à d'autres prescriptions communales, les murs de clôture, les murs de soutènement ou de revêtement ne dépassant pas la hauteur de 1 m 50 ou une autre hauteur légalement prescrite. Les communes peuvent légiférer de manière à abolir cette exemption (art. 20 OC au début) ou adopter des règles plus restrictives sur les distances (art. 21 LC).

Le RCC use de ces facultés. Son art. 5 lit. c soumet à autorisation de bâtir les murs de soutènement, les murs et les clôtures, sans s'arrêter à leur hauteur (al. 4). L'art. 50 al. 3 RCC fixe à 1 m 50 la hauteur maximale des murs et clôtures en limite de propriété. S'ils sont plus hauts, le voisin peut exiger le recul de la limite à une hauteur égale à la moitié du surplus.

Ce règlement communal ne dit rien des remblayages.

b) L'art. 50 al. 3 RCC ne vise pas n'importe quel mur. Il se contente d'arrêter une hauteur maximale des murs de clôture en limite de propriété et d'attribuer au voisin du constructeur qui désire une clôture de plus de 1 m 50 de haut le droit d'obliger l'intéressé à déplacer son ouvrage à une distance égale à la moitié de la différence entre ces 1 m 50 et la hauteur prévue dans le projet. Ce qui est une simple faculté du voisin n'a pas à devenir une obligation de l'autorité de police des constructions. Celle-ci n'a donc pas à se substituer à celle-là pour exiger une stricte application de l'art. 50 al. 3 RCC. Il s'ensuit que le Conseil communal peut autoriser en zone à bâtir (cf. art. 2 al. 1 ch. 1 LC) des murs de clôture en limite de plus de 1 m 50 de haut si le voisin ne s'y oppose pas formellement. L'autorisation de bâtir n'immunise néanmoins pas le constructeur contre une action civile du voisin (art. 45 al. 2 lit. f OC; cf. ACDP X SA du 14 octobre 2005 consid. 3).

Quant à la hauteur des remblais et des murs à l'intérieur d'une parcelle, elle n'est, comme on l'a vu, pas évoquée dans la LC et dans le RCC qui gardent sur cette question le même silence que sur les distances imposées à ce type d'ouvrages (let. a ci-dessus). Le caractère volontaire de ce silence appert de la comparaison de l'art. 50 al. 3 RCC et de son art. 108 lit. c qui subordonne à une entente écrite entre voisins l'autorisation de construire en limite de propriété des garages et dépôts isolés ne dépassant pas 3 m de haut et prévoit une distance

minimale de 3 m en l'absence d'un pareil accord. En s'abstenant de soumettre les murs et les remblais à un régime de ce genre, le droit positif s'inspire sans doute du souci d'éviter de rendre trop malaisés les aménagements extérieurs des bâtiments (consid. 2a).

A défaut de normes plus précises à ce sujet, il faut ainsi juger que la hauteur des murs et des remblais et leurs distances aux fonds adjacents ne peuvent, si ces ouvrages sont à exécutés ailleurs qu'en limite, guère être des motifs de refus d'autorisation de bâtir qu'au vu de dispositions générales, telles que l'art. 31 al. 1 LC, l'art. 24 lit. c-e OC ou l'art. 71 RCC (refus pour des raisons d'ordre public, de salubrité, d'esthétique etc.) L'ACDP Y. du 30 septembre 2004 en est un exemple. Il a astreint le constructeur d'un important remblai assorti d'un dispositif de soutènement de 5 m de haut à sa cote la plus élevée à tenir la distance légale à la limite de la parcelle voisine parce que c'était la seule façon d'éviter les gros inconvénients que l'ouvrage occasionnait à un tiers dans un quartier où le terrain était très pentu (consid. 3).

c) Le projet en cause n'est pas source de pareils inconvénients pour B. Sans être directement pertinent (lit. b ci-devant), l'art. 50 al. 3 RCC établit que le législateur communal n'exclut pas (en droit public) des murs et des remblais de plus de 1 m 50 en limite de propriété. On lui prêterait donc vainement l'intention d'interdire qu'ils aient une hauteur supérieure à l'intérieur d'un fonds. Cela étant, B. ne peut valablement dénier aux époux A. le droit de construire le mur concave de 2 m 50 (treillis compris) en face de la limite de leur n° 3729 et de son n° 3783, à 1 m 70 de la démarcation de ces parcelles. Il ne lui est pas plus loisible d'exercer, en lieu et place des propriétaires du n° 3736 leur droit de s'opposer à la construction du mur litigieux à la limite de leur parcelle (art. 50 al. 3 RCC).

5. Le recours doit être agréé pour ces motifs, étant précisé que l'autorisation du mur et du local de récupération des eaux pluviales ne préjuge pas de la régularisation de la totalité des ouvrages des recourants qui avaient provoqué la procédure terminée par le prononcé du Conseil d'Etat du 20 août 2003, en particulier du bûcher à bois mentionné dans ce prononcé. Il appartiendra au Conseil communal de pourvoir d'office à l'ouverture et à la poursuite jusqu'à décision finale des procédures qu'en vertu des art. 51 ss LC il doit mener d'office à cet effet (art. 80 al. 1 lit. et 60 al. 1 LPJA).