

A1 14 268

**ARRÊT DU 24 NOVEMBRE 2016**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour de droit public**

Composition : Thomas Brunner, président ; Jean-Bernard Fournier et Christophe Joris, juges ; Ferdinand Vanay, greffier

**en la cause**

**HELVETIA NOSTRA**, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, recourants, tous représentés par Maître M\_\_\_\_\_

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS**, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à Z\_\_\_\_\_, tiers concerné, et à la **COMMUNE DE N\_\_\_\_\_**, autre autorité

(droit des constructions, résidences secondaires)

recours de droit administratif contre la décision du 3 septembre 2014

## Faits

**A.** La parcelle n° xxx1, plan n° xxx, du cadastre communal de N\_\_\_\_\_ se situe au centre de la station de A\_\_\_\_\_, au lieu dit « B\_\_\_\_\_ », entre la route C\_\_\_\_\_ et le chemin D\_\_\_\_\_. Propriété depuis 2011 de Z\_\_\_\_\_, à E\_\_\_\_\_, ce terrain de 1251 m<sup>2</sup> est rangé en zone d'habitat touristique de moyenne densité T50 (zone mixte touristique et commerciale), selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal des constructions et des zones (ci-après : RCCZ) adoptés par l'assemblée primaire, le 24 juin 2003, et approuvés en Conseil d'Etat, les 25 août 2004 et 8 juin 2005.

**B.** Z\_\_\_\_\_ requit, le 23 octobre 2012, l'autorisation de construire sur ce bien-fonds un chalet Minergie accolé comprenant huit appartements de 4 pièces chacun et un parking souterrain.

La publication de ce projet au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2012 suscita trois oppositions, dont celles de l'association Helvetia Nostra et de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, propriétaires d'une part de PPE (n° xxx2) sur la parcelle de base n° xxx3, attenante au n° xxx1. Ces opposants invoquaient la construction de résidences secondaires interdites depuis l'acceptation, le 11 mars 2012, de l'initiative populaire visant à limiter la construction de ce type de logements dans les communes qui en comptent déjà plus de 20 % sur leur territoire (art. 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 – Cst. ; RS 101).

Le conseil communal de N\_\_\_\_\_ délivra à Z\_\_\_\_\_ le permis de construire sollicité (dossier n° xxx4) et écarta les oppositions, le 19 décembre 2012.

**C.** Helvetia Nostra, ainsi que X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, contestèrent cette décision devant le Conseil d'Etat, le 23 janvier 2013, maintenant que le projet était contraire à l'article constitutionnel précité.

Z\_\_\_\_\_ proposa en substance de rejeter ce recours, le 19 février suivant. A la suite de l'arrêt de principe que le Tribunal fédéral a rendu, le 22 mai 2013, au sujet de l'application directe de l'article 75b Cst. (cf. ATF 139 II 243 consid. 9 à 11), le prénommé précisa, le 3 septembre 2013, que son projet visait la construction de résidences principales.

La commune de N\_\_\_\_\_ déposa son dossier, les 22 février et 30 septembre 2013.

Le 30 octobre suivant, le conseil communal délivra à Z\_\_\_\_\_ un avenant au permis de construire contesté, imposant l'utilisation des logements projetés exclusivement et en permanence par des personnes domiciliées dans la commune de N\_\_\_\_\_ ou pour des besoins d'activité lucrative ou de formation.

Une réquisition d'inscription en ce sens à l'attention du registre foncier fut signée, le 13 novembre 2013 ; le registre foncier procéda à l'inscription demandée sept jours plus tard.

Le 19 décembre suivant, Helvetia Nostra recourut contre cet avenant qui lui avait été communiqué le 20 novembre 2013.

Le Conseil d'Etat joignit les causes et rejeta les recours, le 3 septembre 2014. Il considéra que le permis de bâtir, assorti de l'avenant imposant une utilisation des logements projetés comme résidences principales, avait été délivré de manière conforme aux prescriptions ressortant de la législation sur les résidences secondaires et sans abus de droit.

**D.** Le 10 octobre suivant, Helvetia Nostra, ainsi que X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, conclurent céans, sous suite de dépens, à l'annulation de cette décision. Ils rappelèrent que le projet litigieux prévoyait la construction de huit appartements à A\_\_\_\_\_ et soutinrent que les autorités précédentes n'avaient pas examiné de manière circonstanciée la question d'un éventuel abus de droit manifeste à autoriser l'édification de ces résidences principales dans cette station de montagne. Ils pointèrent, sur ce point, l'absence au dossier de tout élément susceptible d'établir l'existence d'une demande en résidences principales à A\_\_\_\_\_ (taux de vacance, statistiques, etc.). Les recourants sollicitèrent, en outre, la jonction de la cause avec trois autres affaires de construction de résidences principales à A\_\_\_\_\_, respectivement répertoriées sous A1 14 214, A1 14 220 et A1 14 221.

Le Conseil d'Etat déposa son dossier, le 5 novembre 2014, et proposa de rejeter le recours.

Le lendemain, la commune de N\_\_\_\_\_ indiqua renoncer à se déterminer.

Le 11 novembre 2014, Z\_\_\_\_\_ proposa en substance de rejeter le recours. Il expliqua qu'il avait acheté la parcelle n° xxx1 en 2011 avec son beau-frère, qu'ils

avaient l'intention de s'établir chacun dans un des appartements projetés, que le projet était conforme aux prescriptions de la zone qui imposaient le respect d'une certaine densité de construction et qu'il se situait au milieu d'un secteur bâti.

Les recourants indiquèrent, le 18 novembre suivant, que Z\_\_\_\_\_, né en 1970, était propriétaire d'un immeuble à E\_\_\_\_\_, où se situait son domicile et où il dirigeait une agence d'assurances. Ils mirent ainsi en doute la volonté du prénommé de s'installer à A\_\_\_\_\_ et déposèrent deux extraits de registres afin d'étayer leurs allégations. Par ailleurs, ils réitérèrent leur demande de jonction de causes et requirèrent que l'autorité communale et le constructeur soient notamment appelés à se déterminer sur le taux de vacance de résidences principales à A\_\_\_\_\_, ainsi que sur l'évolution de la population résidente de la station depuis cinq ans et pour les années à venir, notamment en lien avec les offres d'emploi dans la région.

E. Le 3 mai 2016, le Tribunal fédéral trancha le sort des recours que Helvetia Nostra avait formés contre les arrêts rendus céans, les 12 et 20 février 2015, dans les causes A1 14 214, A1 14 220 et A1 14 221. Deux de ces recours furent admis, dans des affaires qui concernaient la construction, à A\_\_\_\_\_, de respectivement 14 et 30 appartements en résidences principales et où le Tribunal fédéral considéra que la demande pour une telle proportion de logements n'avait pas été rendue vraisemblable en l'état et renvoya les causes céans pour nouvelles décisions (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_159/2015 et 1C\_160/2015). Le troisième recours, qui contestait la validité d'un permis de construire pour un seul logement (chalet) en résidence principale à A\_\_\_\_\_, fut quant à lui rejeté (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_158/2015).

A la suite de ces arrêts, l'autorité communale fut invitée à donner des renseignements permettant d'évaluer la demande en résidences principales à A\_\_\_\_\_. Le 8 septembre 2016, elle communiqua les informations suivantes :

- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, 4 nouveaux logements affectés en résidence principale ont été construits à A\_\_\_\_\_ ;
- tous ces logements sont occupés, conformément à leur affectation ;
- l'évolution de la population résidant à l'année à A\_\_\_\_\_ est décrite comme suit :

année	population		année	population
1980	170		2013	700
1990	286		2014	713
2000	422		2015	737
2010	662			

- 6 logements projetés à A\_\_\_\_\_ pour de la résidence principale bénéficient d'un permis de bâtir en force.

Z\_\_\_\_\_, qui fut lui aussi sollicité afin d'étayer sa demande de permis, rappela, le 28 septembre 2016, que lui et son beau-frère allaient occuper deux des appartements projetés. Il ajouta avoir déjà pris contact avec deux autres acquéreurs potentiels. Ainsi, quatre des huit logements projetés devraient être immédiatement occupés conformément à leur destination de résidence principale. Le prénommé précisa qu'une solution consistant à réduire le nombre de logements projetés par la suppression d'un ou deux niveaux d'habitation n'était pas du tout appropriée *in casu*, car elle l'obligerait à reprendre toute la procédure *ab initio*, serait extrêmement coûteuse et impliquerait une dérogation aux prescriptions de densité de la zone, ce que l'autorité communale pourrait refuser.

Ces deux écritures furent transmises aux recourants, qui se déterminèrent le 17 octobre suivant. Ceux-ci déposèrent une liste de 170 appartements à vendre à A\_\_\_\_\_, tirée du site Internet comparis.ch ; ils en déduisirent que le marché y était saturé, de sorte que les appartements projetés ne trouveraient pas preneurs et pourraient ainsi bénéficier de l'exception prévue à l'article 14 de la loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS ; RS 702) et permettant leur utilisation comme résidences secondaires. Ils ajoutèrent notamment que l'augmentation de population dont faisaient état les statistiques délivrées par la commune résultait vraisemblablement de la domiciliation de propriétaires de résidences secondaires existantes.

Invitée à fournir des renseignements complémentaires, la commune de N\_\_\_\_\_ indiqua, le 31 octobre 2016, que la population résidente à A\_\_\_\_\_ était de 729 personnes au 30 septembre 2016. Elle précisa que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et sur l'ensemble du territoire communal, 25 personnes avaient pris domicile sur leur lieu de résidence secondaire. Elle signala aussi que, depuis la même date, 83 personnes (représentant 81 logements) s'étaient établies sur le territoire communal en achetant un appartement, en construisant leur maison ou en louant un appartement.

Le même jour, Z\_\_\_\_\_ maintint sa position et rappela ses arguments. Il releva en particulier la difficulté d'obtenir des engagements auprès d'acheteurs potentiels pour les appartements projetés, dans la mesure où le permis de bâtir n'était pas en force.

Les recourants déposèrent leur ultime détermination, le 14 novembre 2016.

### **Considérant en droit**

**1.1** Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). Helvetia Nostra a qualité pour recourir contre la décision du Conseil d'Etat qui confirme la régularité du permis de bâtir octroyé à Z\_\_\_\_\_ (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. b LPJA), en invoquant la violation de dispositions limitant la construction de résidences secondaires (cf. ATF 139 II 271 consid. 11). X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, en tant que propriétaires d'une part de PPE sur la parcelle de base n° xxx3 attenante à celle où doit être implanté le projet de construction litigieux, sont spécialement touchés par la décision du Conseil d'Etat qui confirme la légalité du permis de bâtir précité ; ils ont ainsi également qualité pour agir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA). Il convient dès lors d'entrer en matière sur le recours.

**1.2** La demande de jonction de cette cause avec celles répertoriées sous A1 14 214, A1 14 220 et A1 14 221 est manifestement devenue sans objet à la suite des arrêts que la Cour de céans et le Tribunal fédéral ont successivement rendus dans ces affaires ; dite demande est dès lors classée sans suite.

**1.3** Les 8 septembre et 31 octobre 2016, la commune de N\_\_\_\_\_ a fourni, à la demande du juge chargé de l'instruction, plusieurs renseignements permettant d'apprécier les besoins en résidences principales à A\_\_\_\_\_. Les requêtes des recourants en ce sens peuvent être considérées comme satisfaites (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Ceux-ci demandent encore de requérir de La Poste Suisse le nombre de boîtes aux lettres et de cases postales sises à A\_\_\_\_\_. Ce moyen de preuve apparaît peu probant pour déterminer la population résidente dans la station, plusieurs habitants pouvant être regroupés dans une boîte aux lettres ou une case postale. Il n'est en outre pas exclu que des résidences secondaires disposent d'adresses postales, ce qui rendrait cette donnée encore moins significative. Quoi qu'il en soit, la Cour n'a aucune raison de douter de l'exactitude des données démographiques fournies par la commune de N\_\_\_\_\_. L'administration du moyen de preuve proposé par les recourants apparaît donc en tous les cas superflue et doit être refusée.

**2.1** L'affaire concerne un projet de construction visant à réaliser huit appartements de quatre pièces chacun, affectés obligatoirement à la résidence principale, au centre de la station de A\_\_\_\_\_. Les recourants contestent la décision du Conseil d'Etat qui

confirme la validité de l'autorisation de construire et de l'avenant délivrés par l'autorité communale. Ils arguent de l'interdiction de bâtir des résidences secondaires qui frappe la commune de N\_\_\_\_\_ et soutiennent que ni l'autorité locale ni le constructeur n'ont fourni des garanties suffisantes pour considérer que les huit appartements projetés pourront, dans les faits, être utilisés de manière conforme à leur destination de résidences principales. L'existence d'un abus de droit n'aurait, dans ce contexte, pas été exclue en toute connaissance de cause.

**2.2** Selon son article 25 alinéa 1, la LRS est applicable aux demandes d'autorisation de construire qui doivent faire l'objet d'une décision de première instance ou qui sont contestées par recours après son entrée en vigueur. Contestée céans, la régularité de l'autorisation de construire, que le Conseil d'Etat a confirmée, doit donc être examinée à l'aune du nouveau droit en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Celui-ci fait figurer la commune de N\_\_\_\_\_ dans la liste des collectivités (cf. n° xxx4 de l'annexe à l'ordonnance sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 – ORSec ; RS 702.1) pour lesquelles il est présumé que la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 % (art. 11 al. 1 ORSec). De ce fait, cette collectivité est soumise à l'interdiction de construire de nouvelles habitations de ce type, que prévoit l'article 6 alinéa 1 LRS ; cela n'est pas contesté.

**3.3** Directement applicable (cf. ATF 139 II 243 consid. 10.6), l'article 75*b* Cst. limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Cette disposition ne vise pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des constructeurs, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.1).

**3.3.1** Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.2).

**3.3.2** Dans le contexte de l'article 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle), l'intéressé n'a pas d'emblée pour objectif de contourner l'interdiction découlant de la norme constitutionnelle et de l'article 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'article 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.4).

**3.3.3** Comme le suggère, en matière civile, le libellé de l'article 2 alinéa 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC ; RS 210), un abus de droit doit, pour être sanctionné, apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Répondre à cette question implique une appréciation au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.5)

**3.3.4** Pour pouvoir retenir l'abus de droit manifeste, il y a lieu de rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale, indices qui peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble, sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, ainsi que les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (cf. ATF 142 II 206 consid. 3.2 ; ACDP A1 16 16 du 20 octobre 2016 consid. 4.1.4).

**3.4** En l'occurrence, la typologie des huit appartements projetés (4 pièces) se prête manifestement à une utilisation en résidence principale ; de même, la situation de l'immeuble, au centre de la station de A\_\_\_\_\_, n'exclut pas une telle utilisation (dans le même sens, cf. arrêt 1C\_158/2015 précité consid. 3.1).

S'agissant d'un projet visant la construction de plusieurs logements, dont les futurs occupants ne sont pas (tous) connus, la légalité du permis de bâtir sous l'angle de la LRS, de l'ORSec et de la jurisprudence ci-dessus mentionnée doit être encore

analysée principalement en fonction de la demande en résidences principales à A\_\_\_\_\_. Selon les informations communiquées par l'autorité communale, la population résidente s'y est accrue de 38 unités en trois ans, entre le 31 décembre 2010 (662) et le 31 décembre 2013 (700), puis de 37 unités en deux ans, jusqu'au 31 décembre 2015 (737). En revanche, la statistique intermédiaire au 30 septembre 2016 montre une légère décreue de la population résidente, à 729 personnes. Ces données témoignent que l'endroit est certes susceptible d'attirer de nouveaux résidents à l'année, mais dans des proportions relativement modestes. L'examen des autres chiffres fournis par la commune montre qu'il existe, en l'état, une très faible demande pour la construction de nouveaux logements affectés en résidence principale. En effet, en plus de trois ans et demi (entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 8 septembre 2016), seuls quatre nouveaux logements affectés en résidence principale ont été érigés à A\_\_\_\_\_ ; six autres logements en résidence principale y bénéficient en outre d'un permis de bâtir en force. La demande pour de tels logements neufs peut donc être évaluée à quelque trois unités par année (10 sur trois ans et demi). On constate, en comparant ces données, que l'accroissement de la population résidente sur la période considérée ne s'accompagne pas d'une demande concordante pour la construction de nouvelles résidences principales, laquelle demeure très marginale. Par ailleurs, même si les quatre nouveaux logements déjà construits depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont tous occupés conformément à leur affectation (pas de vacance), il est impossible d'en tirer des conclusions significatives quant à l'existence d'un marché à flux tendu pour de nouvelles résidences principales, au vu du nombre très faible de nouveaux logements de ce type.

**3.5** Les recourants déposent une liste de 170 appartements à vendre à A\_\_\_\_\_, tirée du site Internet comparis.ch ; ils en déduisirent que le marché y est saturé, de sorte que les appartements projetés ne trouveraient assurément pas preneurs et pourraient ainsi bénéficier de l'exception prévue à l'article 14 LRS et permettant leur utilisation comme résidences secondaires. Ce raisonnement est lacunaire. La liste déposée ne rend pas objectivement compte du marché immobilier à considérer et doit être épurée afin d'être utilisable. Elle comprend plus d'une centaine d'annonces relatives à de petits logements (studio, 2 pièces), qui ne correspondent manifestement pas au type de bien immobilier que souhaite construire Z\_\_\_\_\_. Certaines annonces sont en outre listées à double et nombre d'entre elles concernent des appartements anciens, dont le marché immobilier est à distinguer du neuf. Cela étant, à teneur de cette liste, ce sont en réalité une vingtaine d'appartements neufs ou relativement récents qui peuvent être objectivement comparés avec ceux qui font l'objet du projet

contesté. Ce moyen de preuve tend donc à illustrer l'existence d'une vacance pour ce type de bien immobilier, certaines annonces étant en outre maintenues depuis plusieurs mois. La consultation d'autres sites Internet spécialisés (immoscout24.ch, homegate.ch, acheter-louer.ch) n'infirmes pas cette donnée.

**3.6** Attendu ce qui précède, la Cour considère que A\_\_\_\_\_ a connu, depuis le début de l'année 2013, une croissance modeste de sa population résidente, qui ne s'est cependant pas traduite par la construction proportionnelle de nouveaux logements en résidence principale. Cette indication paraît importante, car elle montre qu'il y a, dans les faits, très peu de nouveaux arrivants qui s'installent dans un logement nouvellement construit et affecté à la résidence principale. La croissance de la population peut s'expliquer, en partie, par le fait que des propriétaires de résidences secondaires ont choisi d'y élire domicile. Près de quatre ans après l'entrée en vigueur de l'interdiction de principe de construire des résidences secondaires, on ne constate pas, à teneur des pièces du dossier, le développement d'un marché significatif pour la construction de résidences principales à cet endroit : de par sa situation, A\_\_\_\_\_ reste en effet une station touristique de montagne, avant d'être un lieu d'établissement à l'année. A défaut d'éléments de preuve contraires, il faut conclure que la demande pour des logements neufs en résidence principale y est très faible. La légère diminution de la population résidente dont font état les statistiques (provisoires) 2016 pourrait en outre corroborer ce constat, même si elle ne suffit pas à dénoter une tendance durable que seules les statistiques des années suivantes permettront de confirmer ou d'infirmes. A cela s'ajoute que des logements neufs ou relativement récents, d'une taille comparable à ceux qui font l'objet du permis de bâtir contesté, y sont déjà disponibles à la vente : ils pourraient se prêter à une utilisation en tant que résidence principale et constituent une offre concurrente existante dont il convient de tenir compte. Par conséquent, même si le projet ici contesté n'est pas d'une ampleur démesurée au regard du nombre de résidents à l'année, la mise sur le marché simultanée de huit nouveaux appartements de 4 pièces exclusivement affectés à la résidence principale à A\_\_\_\_\_ paraît déjà constituer une offre profuse, eu égard à l'absence d'une dynamique d'achat pour ce type de bien immobilier.

Dans ces conditions et dès lors que les futurs acquéreurs d'à tout le moins six de ces logements ne sont pas connus, ce projet comporte un risque notable que plusieurs desdits logements ne trouvent pas preneurs sur le long terme et qu'ils puissent, pour cette raison, bénéficier d'une suspension de la restriction d'utilisation, au sens de l'article 14 LRS. La Cour estime que le constructeur n'a pas pu démontrer le contraire

*in casu*. Elle ne peut pas prendre en considération les allégations de celui-ci qui signale des contacts pris avec deux acquéreurs potentiels, dès lors que celles-ci ne sont aucunement étayées. Les recourants ont, en outre, signalé que Z\_\_\_\_\_, né en 1970, est propriétaire d'un immeuble à E\_\_\_\_\_, où se situe son domicile et où il dirige une agence d'assurances. Ils ont ainsi mis en doute la volonté du prénommé de s'installer à A\_\_\_\_\_. Celui-ci a plusieurs fois confirmé cette volonté, mais il n'a fourni aucune réponse topique aux arguments des recourants, susceptible d'expliquer et de motiver ce changement de domicile pratiquement assimilable à un changement de vie. En d'autres termes, les assurances données quant à l'occupation de certains des logements projetés sont insuffisantes pour qu'elles puissent être prises en compte.

A la lumière de l'ensemble des circonstances de l'espèce et en l'état, il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la possibilité d'utiliser les huit appartements projetés conformément à leur affectation en résidence principale. L'autorisation de construire assortie d'un avenant restreignant l'utilisation de ces logements repose dès lors sur un abus de droit manifeste, au sens de la jurisprudence citée sous considérants 3.3.1 ss ci-dessus. C'est, partant, à tort que le Conseil d'Etat a confirmé la validité de cette autorisation au regard de la LRS et de l'ORSec.

**4.1** Le recours est admis et la décision du Conseil d'Etat est annulée (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

**4.2** Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de Z\_\_\_\_\_ (art. 89 al. 1 LPJA). Celui-ci devra verser des dépens aux recourants, qui ont pris une conclusion en ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA).

**4.3** Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

Le montant des dépens dus par Z\_\_\_\_\_ aux recourants est fixé à 2600 fr. (TVA incluse) pour les deux instances de recours ; il tient compte du travail effectué par le mandataire de ceux-ci, qui a consisté principalement en la rédaction de trois mémoires de recours de 6 à 12 pages (les 23 janvier 2013, 19 décembre 2013 et 10 octobre 2014) et de plusieurs déterminations comprenant entre 2 et 4 pages (art. 4, 27, 37 al. 2 et 39 LTar).

### **Prononce**

1. La demande de jonction de la cause avec celles répertoriées sous A1 14 214, A1 14 220 et A1 14 221 est classée sans suite.
2. Le recours est admis et la décision du Conseil d'Etat annulée.
3. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de Z\_\_\_\_\_.
4. Z\_\_\_\_\_ paiera 2600 fr. à Helvetia Nostra et X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ pour leurs dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître M\_\_\_\_\_, pour les recourants, à Z\_\_\_\_\_, à la commune de N\_\_\_\_\_, au Conseil d'Etat, à Sion, et à l'Office fédéral du développement territorial (ARE).

Sion, le 24 novembre 2016.