

A1 16 10

ARRÊT DU 6 OCTOBRE 2016

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

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

en les causes

HELVETIA NOSTRA, recourante, représentée par Maître Pierre Chiffelle

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à **X**_____ **SÀRL**, représentée par Maître M_____, et à la **COMMUNE DE N**_____, autre autorité

(droit des constructions ; hébergements touristiques qualifiés)

recours de droit administratif contre trois décisions du 18 novembre 2015

Faits

A. Les parcelles attenantes n^{os} xxx1 et xxx2, plan n° xxx, du cadastre communal de N_____ se trouvent à A_____, au lieu-dit « B_____ », en bordure de l'impasse C_____. La parcelle n° xxx3, plan n° xxx, du même cadastre se situe elle aussi à A_____, dans un autre quartier distant de quelques kilomètres, au lieu-dit « D_____ ». Les deux premiers biens-fonds comptent respectivement 604 et 683 m² rangés en zone de chalets T2, selon le plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (ci-après : RCCZ) adoptés en 1994 ; la troisième parcelle comprend 914 m² affectés en zone de petits chalets T3. Ces trois parcelles sont la propriété de X_____ Sàrl, de siège social à A_____.

B. Le 20 octobre 2014, cette société déposa auprès de l'administration communale trois demandes d'autorisation de construire. La première visait la construction de deux chalets mitoyens affectés à l'hébergement touristique sur le n° xxx1. La deuxième concernait deux chalets mitoyens à ériger sur le n° xxx2 voisin, l'un affecté à l'hébergement touristique et l'autre à la résidence principale. La troisième demande était relative à la construction d'un chalet destiné à l'hébergement touristique sur le n° xxx3.

Les publications de ces projets aux Bulletins officiels (B. O.) n^{os} xxx et xxx des xxx et xxx 2014 (p. xxx et xxx) suscitèrent les oppositions de l'association Helvetia Nostra, le 21 novembre suivant, qui invoquait le risque que les cinq ouvrages projetés soient en réalité des résidences secondaires.

Le 28 janvier 2015, le conseil communal de N_____ écarta ces oppositions et délivra à X_____ Sàrl les trois permis de bâtir sollicités.

C. Par recours déposés le 2 mars suivant, Helvetia Nostra contesta chacune de ces trois décisions auprès du Conseil d'Etat, soutenant que les logements projetés ne remplissaient pas les conditions pour être considérés comme des hébergements touristiques qualifiés, au sens de l'article 4 lettre b chiffre 1 de l'ancienne ordonnance fédérale du 22 août 2012 sur les résidences secondaires (abrogée le 31 décembre 2015).

Le 14 avril 2015, la commune de N_____ proposa de rejeter ces trois recours. Elle considéra que les doutes émis par Helvetia Nostra quant à l'affectation des logements projetés n'avaient pas lieu d'être, signalant en particulier que la société

X_____ Sàrl disposait d'une officine à A_____ et qu'elle y louait déjà plusieurs chalets pour de courts séjours touristiques, en proposant à ses hôtes différents services (literie, nettoyage, petit déjeuner).

Le 4 août 2015, Helvetia Nostra maintint ses conclusions.

Le Conseil d'Etat rejeta les recours par trois décisions distinctes, le 18 novembre 2015, considérant que l'affectation des ouvrages projetés à l'hébergement touristique qualifié apparaissait réalisable sur le vu des pièces du dossier et garantie par les inscriptions correspondantes au registre foncier. Les permis délivrés par l'autorité communale n'étaient donc pas contraires à l'article 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) et aux autres dispositions limitant la construction de résidences secondaires.

D. Le 12 janvier 2016, Helvetia Nostra contesta céans, sous suite de dépens, chacune de ces trois décisions, concluant à leur annulation et sollicitant la jonction des causes. Elle maintint que les ouvrages projetés affectés à l'hébergement touristique qualifié ne remplissaient ni les exigences de l'article 4 lettre b chiffre 1 de l'ancienne ordonnance fédérale du 22 août 2012 sur les résidences secondaires ni celles de l'article 7 alinéa 2 lettre b de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702), puisque la structure d'hébergement proposée par X_____ Sàrl, dépourvue d'installations communes, ne correspondait pas à un concept d'exploitation de type hôtelier tel qu'exigé par la loi. La recourante renonça par contre expressément à contester la construction du chalet destiné à abriter une résidence principale sur la parcelle n° xxx2.

Le Conseil d'Etat déposa les trois dossiers des causes, le 3 février 2016, et proposa de rejeter ces recours.

Neuf jours plus tard, la commune de N_____ prit la même conclusion, rappelant que X_____ Sàrl était bien établie à A_____ et qu'elle y proposait depuis plusieurs années une offre d'hébergements touristiques incluant divers services à la clientèle, dont le modèle était une réussite en termes de rentabilité et de taux d'occupation. Elle joignit à sa réponse des statistiques relatives aux taxes de séjour reversées respectivement par X_____ Sàrl et par une agence concurrente pour les périodes 2013-2014 et 2014-2015.

Le même jour, cette société proposa elle aussi de rejeter les recours, tout en réclamant des dépens. Elle releva que tous les logements contestés remplissaient les conditions

fixées à l'article 7 alinéa 2 lettre b LRS ; celui projeté sur le n° xxx2, dans le même bâtiment que celui affecté en résidence principale, pouvait en outre aussi être autorisé sur la base de la lettre a de cette disposition. X_____ Sàrl soutint que les logements projetés faisaient partie d'un ensemble et que leur mise sur le marché toute l'année pour de courts séjours via une plate-forme Internet correspondait à un concept d'exploitation de type hôtelier.

Le 22 mars 2016, Helvetia Nostra maintint ses conclusions, contestant que les logements projetés puissent être considérés, en l'absence d'un concept d'exploitation de type hôtelier, comme formant un établissement d'hébergement organisé au sens de l'article 7 alinéa 2 lettre b LRS.

X_____ Sàrl déposa ses ultimes observations, le 8 avril suivant, écriture qui fut transmise trois jours plus tard à la recourante et aux autorités précédentes, pour information, ce qui permit de clore l'instruction à cette date.

Considérant en droit

1.1 Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a let. c, 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 des trois permis de bâtir octroyés à X_____ Sàrl (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). Il convient dès lors d'entrer en matière sur le recours.

1.2 Aux termes de l'article 11b alinéa 1 LPJA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de fait identique ou à une cause juridique commune. En l'espèce, les litiges portés céans ont trait à la légalité de trois permis délivrés pour la construction de cinq logements au total. Les permis en question ont tous été sollicités par la même société, propriétaire des trois parcelles sur lesquelles ces logements doivent être érigés. Les conclusions et les motivations des trois recours sont en outre identiques. La demande de la recourante de joindre les trois causes est par conséquent admise : les trois recours feront l'objet d'un seul jugement.

2.1 Les affaires portées céans concernent trois permis de construire délivrés en 2015 pour la construction de cinq chalets individuels au total à A_____. Sur les cinq ouvrages projetés, quatre sont destinés à l'hébergement touristique, le dernier devant être affecté à la résidence principale ; ces affectations ont été garanties au moyen des inscriptions correspondantes au registre foncier. La construction du chalet destiné à une résidence principale n'est pas contestée par la recourante.

2.2 Accepté en votation populaire du 11 mars 2012 et en vigueur depuis cette date, l'article 75b alinéa 1 Cst. prévoit que les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Le droit réglant l'application de cette disposition constitutionnelle a d'abord pris, dès le 1^{er} janvier 2013, la forme de l'ancienne ordonnance fédérale du 22 août 2012 sur les résidences secondaires, que le Conseil fédéral a adoptée sur la base des articles 197 alinéa 9 Cst. et 182 alinéa 1 Cst. La législation d'application topique, soit la LRS et l'ordonnance fédérale du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec ; RS 702.1), toutes deux entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016, a ensuite pris le relais.

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 des trois autorisations de construire, que le Conseil d'Etat a confirmées, doit donc être examinée à l'aune du nouveau droit en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

2.3 La commune de N_____ figure dans la liste des collectivités annexée à l'ORSec (n° 6139), 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. Les possibilités de création de nouveaux logements dans les communes qui sont concernées par cette restriction sont prévues au chapitre 4 de la LRS. Parmi ces possibilités figure celle qui autorise la création de logements affectés à l'hébergement touristique, régie à l'article 7 alinéa 1 lettre b LRS. Cette disposition vise exclusivement les logements qui sont mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée, aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local (art. 7 al. 2 LRS) ; lesdits logements doivent, en plus, remplir l'une des conditions suivantes : être situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal

(art. 7 al. 2 let. a LRS) ou ne pas être équipés en fonction des besoins personnels du propriétaire et être mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé (art. 7 al. 2 let. b LRS).

4.1 Usant de la délégation prévue par l'article 7 alinéa 5 LRS, le Conseil fédéral a fixé à l'article 4 ORSec les exigences nécessaires à la reconnaissance d'un établissement d'hébergement organisé : il faut que l'établissement en question comprenne des services et des infrastructures de type hôtelier standards utilisés par la majorité des clients (let. a), qu'il soit organisé selon une conception d'exploitation de type hôtelier (let. b) et que l'exploitation se fasse dans le cadre d'une entreprise homogène (let. c). Commentant cette disposition dans un document du 18 novembre 2015, l'Office fédéral du développement territorial a précisé que ces trois conditions devaient être cumulativement remplies (cf. ARE, Ordonnance sur les résidences secondaires – Commentaires, p. 5). Il a ajouté que les critères déterminants pour savoir si l'on se trouve en présence d'un établissement d'hébergement organisé au sens de la LRS étaient notamment les suivants :

- offre suffisante de services et d'infrastructures de type hôtelier : il s'agit de services et d'infrastructures qui typiquement sont offerts par des hôtels (comme p. ex. réception, service de chambre, installations communes comme piscine intérieure, équipements sportifs, restaurants et salles de jeu habituellement accessibles à la plupart des clients, l'essentiel ici étant que de tels services soient proposés et qu'ils puissent être accessibles aux clients) ; on peut aussi envisager que certains des services ou des infrastructures soient fournis par des partenaires de la région ;
- existence d'un concept de type hôtelier, qui doit être orienté vers l'hébergement professionnel de visiteurs à court terme ; figurent comme exemples de telles formes d'hébergement des résidences de type hôtelier comme des hôtels « resort » (hôtel avec des chambres et des logements exploités touristiquement), des « resorts » de vacances et des villages de vacances (p. ex. REKA, Landa) ;
- gestion uniforme de l'établissement ;
- type de commercialisation : l'exploitation commerciale et la commercialisation sont organisées de telle manière que les logements sont proposés de manière durable aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local – notamment aussi en hautes saisons – pour qu'ils fassent aussi réellement l'objet d'une demande.

D'après le Message du Conseil fédéral du 19 février 2014 sur le projet de loi sur les résidences secondaires (ci-après : le Message), la notion d'entreprise d'hébergement organisé permet de tenir compte des limites toujours plus difficiles à définir entre hôtellerie et parahôtellerie, logements de vacances et résidences secondaires. Une

entreprise d'hébergement organisée présuppose néanmoins l'existence d'un concept d'exploitation de type hôtelier incluant en général les infrastructures minimales correspondantes (p. ex. une réception) et formant un ensemble d'une taille minimale. Il s'agit par exemple de résidences hôtelières telles que les complexes hôteliers (hôtels avec chambres et appartements) et les résidences et villages de vacances qui proposent un hébergement pour de courts séjours de vacances et des prestations de type hôtelier. Ces installations ont en général pour caractéristique de former un ensemble construit (centre avec entrée principale et réception, place de stationnement centrale) composé d'installations communautaires telles que piscine, terrain de sport, restaurants et places de jeux accessibles à tous les hôtes. L'installation doit avoir une taille et une structure permettant une mise sur le marché qui soit professionnelle et lucrative, et être conçue de façon à rester compétitive à long terme (cf. FF 2014 2209, p. 2226).

4.2 Selon la recourante, le concept d'exploitation choisi par X_____ Sàrl ne répond pas aux exigences précitées, dans la mesure où cette société ne dispose que d'une officine à A_____, où elle reçoit ses clients à qui elle propose un service de literie, de nettoyage ainsi que, sur demande, un service de petit déjeuner. La recourante pointe en particulier l'absence d'installations communes et l'insuffisance des services proposés à la clientèle, ce qui, à son avis, ne permet pas de conclure à l'existence d'un établissement d'hébergement organisé au sens des articles 7 alinéa 2 lettre b LRS et 4 ORSec. Elle observe que le concept d'exploitation proposé in casu, vague et imprécis, correspond en réalité à celui d'hébergements touristiques sans réelle structure organisée et proposés sur une plate-forme de placement exploitée commercialement (via Internet) ; elle souligne que cette exception à l'interdiction générale de bâtir prévue par l'article 6 alinéa 1 LRS, initialement prévue dans le projet de loi, a été biffée au cours des débats parlementaires, de sorte qu'elle ne pouvait pas être admise pour les quatre chalets projetés par X_____ Sàrl.

Celle-ci explique qu'elle mettra ces logements individuels en location toute l'année (semaine par semaine) par l'entremise d'un site Internet (www.E_____ .com, où il est possible de procéder aux réservations) lui permettant d'attirer une clientèle internationale, selon une formule qui lui a déjà permis d'atteindre d'excellents taux d'occupation pour d'autres logements similaires qu'elle exploite à A_____, créant ainsi des « lits chauds ». Elle se réfère à la teneur du message du Conseil fédéral précité pour affirmer que celui-ci ne précise pas dans quelle mesure les établissements doivent nécessairement être composés d'installations communautaires telles que piscine, place de jeux ou terrain de sport. X_____ Sàrl observe que bon nombre

d'hôtels ne possèdent d'ailleurs pas de telles installations et en déduit qu'il serait excessif de les imposer aux établissements d'hébergement organisé au sens des articles 7 alinéa 2 lettre b LRS et 4 ORSec. Elle rappelle les services proposés à ses hôtes dans des logements touristiques qui doivent être considérés comme un ensemble construit et s'étonne en outre de la démarche de la recourante dans la présente affaire, dans la mesure où celle-là avait formellement renoncé, le 8 mai 2015, à contester un permis de construire relatif à d'autres logements touristiques exploités selon le même concept, à A_____, et retiré le recours qu'elle avait déposé devant le Conseil d'Etat contre ce permis.

4.3 De l'avis de la Cour, le modèle d'exploitation de X_____ Sàrl ne correspond pas à un établissement d'hébergement organisé au sens des articles 7 alinéa 2 lettre b LRS et 4 ORSec, car il présente une infrastructure et des services hôteliers qui sont insuffisants au regard des exigences qui ressortent de ces dispositions (cf. spéc. art. 4 let. a ORSec).

4.3.1 S'agissant des services, cette société indique, dans sa réponse du 12 février 2016 (p. 5), que son directeur reste à l'entière disposition des hôtes durant leur séjour, avec le souci de répondre, en permanence, à leurs exigences les plus élevées ; elle ajoute qu'elle assure toutes les prestations hôtelières typiques, telles qu'un service de literie, de nettoyage et de petit déjeuner. Ces explications ne sont cependant étayées par aucun moyen de preuve, si bien que la Cour ne peut pas les prendre en compte autrement qu'en les mettant en lien avec les offres consultées sur la plate-forme Internet de location (www.E_____com). Or, tel que détaillé sur ce site Internet (consulté le 26 septembre 2016), le prix de location à la semaine pour chacun des onze chalets exploités par X_____ Sàrl à A_____ (cf. liste déposée par la commune le 12 février 2016) n'inclut aucun linge de lit et serviettes de bains (à amener). Le service de literie proposé consiste à fournir le linge de lit moyennant un prix par personne par semaine ; il en va de même pour les serviettes de bains. Ce service ne correspond pas à ce qui est attendu dans un établissement hôtelier où, en principe, le personnel fait les lits et change les serviettes de bains chaque jour (service de chambre journalier, mentionné in David Equey, Résidences secondaires : de l'Initiative « Weber » à la législation et à la réglementation d'application, in Jusletter du 8 février 2016, p. 37 s.). Toujours selon le site Internet, un montant est perçu obligatoirement pour le ménage à la fin de la période de location, ce qui ne constitue pas non plus en soi une prestation typiquement hôtelière proposée à la clientèle durant le séjour. En outre, le prix de location semble inclure un service de livraison du pain à

domicile, qui ne correspond pas à une prestation de petit déjeuner standard en milieu hôtelier. De manière plus générale, s'ajoute à cela le fait que X_____ Sàrl est, avant tout, une société active dans la construction et la vente de chalets à A_____ (cf. www.X_____.com, consulté le 26 septembre 2016). Dès lors que l'activité essentielle de cette société n'est pas l'accueil et l'hébergement touristique, la Cour ne peut pas, sans autres éléments de preuve concrets, admettre que la société ou son directeur sera à la disposition des hôtes durant le séjour de ceux-ci pour leur assurer des prestations de type hôtelier.

4.3.2 Quant aux infrastructures, le Message du Conseil fédéral indique qu'un établissement d'hébergement organisé doit disposer d'infrastructures minimales caractéristiques de l'hôtellerie, lesquelles forment en général « un ensemble construit (centre avec entrée principale et réception, place de stationnement centrale) composé d'installations communautaires » (cf. FF 2014 2209, p. 2226). Cette exigence concerne des infrastructures de base (« minimales »), qui sont typiquement présentes dans un cadre hôtelier. Dans ce contexte, l'absence d'infrastructures communautaires plus développées (p. ex. une piscine, un restaurant ou une salle de sport) n'apparaît certes pas déterminante : on ne saurait a priori subordonner la reconnaissance d'un établissement d'hébergement organisé au sens de la LRS à la réalisation d'infrastructures de ce type, dont tous les hôtels ne disposent d'ailleurs pas. Dans le même sens, l'ARE envisage que certaines infrastructures, absentes de l'établissement, puissent être fournies par des partenaires de la région (ARE, Ordonnance sur les résidences secondaires – Commentaires, p. 5).

Néanmoins, en l'espèce, la seule infrastructure existante est une réception aménagée au sein de l'office de X_____ Sàrl à A_____, où cette société gère par ailleurs ses activités de construction et de promotion immobilière. Cette infrastructure – unique, offrant un service très basique et dont les locaux ne sont pas exclusivement et prioritairement dédiés à l'établissement touristique – ne correspond pas aux minima requis. Elle ne constitue pas le centre d'un ensemble bâti regroupant les logements proposés à la clientèle, qui sont dispersés en divers endroits de la station. Pour ces raisons, cette « réception » ne peut pas être considérée comme une infrastructure hôtelière caractéristique, orientée sur les besoins de la clientèle touristique et permettant de reconnaître l'existence d'un établissement d'hébergement organisé au sens de la LRS.

4.3.3 Il est rappelé, dans ce contexte, ce que signale d'ailleurs la recourante, que le projet de loi mis en consultation par le Conseil fédéral prévoyait la possibilité de cons-

truire des logements dédiés à l'hébergement touristique sans restriction particulière quant à la structure, l'organisation ou la taille minimales, les logements devant notamment être proposés à la location sur une plate-forme de placement exploitée commercialement (p. ex. sur Internet ; art. 7 al. 2 let. c et art. 8 du projet de loi). Cette exception à l'interdiction de bâtir prévue par la LRS a été biffée à l'issue des débats parlementaires. Il est dès lors nécessaire, afin de se conformer à la volonté du législateur fédéral, de ne pas réintroduire cette possibilité de bâtir via une interprétation très large de la notion d'établissement d'hébergement organisé au sens discuté ci-dessus. La structure et l'organisation d'un tel établissement doivent ainsi remplir des exigences minimales qui permettent de le distinguer d'une simple plate-forme commerciale de placement.

4.4 Dès lors que le modèle d'exploitation prévu par la constructrice ne remplit pas l'une des conditions cumulatives permettant de reconnaître l'existence d'un établissement d'hébergement organisé (art. 4 let. a ORSec), il n'est pas nécessaire d'examiner si les deux autres conditions sont remplies (art. 4 let. b et c ORSec).

5.1 En dehors d'un établissement d'hébergement organisé, la loi prévoit en particulier la possibilité de créer des logements mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée, à la condition que ces locaux soient situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal (art. 7 al. 2 let. a LRS). X_____ Sàrl signale que l'un des chalets contestés, destiné à l'hébergement touristique, est mitoyen à celui qu'elle veut ériger en résidence principale. Il sied d'examiner si ce logement peut être construit en vertu de la disposition précitée.

5.2 Dans son Message, le Conseil fédéral explique que cette norme permet à la population locale de conserver la possibilité, lors de la construction d'une résidence principale pour une utilisation propre, de créer, à des conditions strictes, des résidences secondaires dans le même bâtiment (par ex. pour obtenir un revenu complémentaire) sans devoir remplir les conditions relatives aux établissements d'hébergement organisés. La population locale doit ainsi pouvoir assumer de façon active son rôle d'accueil. Le Conseil fédéral précise que cette possibilité n'est envisageable que si le nombre de logements supplémentaires ainsi projetés reste faible : à partir de quatre logements, la condition ne pourra plus guère être considérée comme remplie (cf. FF 2014 2209, p. 2225). Dans le rapport explicatif qu'il a établi au sujet de l'avant-projet de loi, l'ARE indique aussi que, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, les propriétaires doivent fournir la preuve que les logements sont mis sur le

marché sur des plates-formes commerciales qui facilitent un taux d'occupation élevé ; il relève que les logements de ce type doivent être répertoriés dans un système de classification agréé (p. ex. classification des appartements de vacances et des chambres d'hôtes de la Fédération Suisse du Tourisme), toujours dans le but de garantir la création de « lits chauds » (cf. ARE, Loi fédérale sur les résidences secondaires [avant-projet] - Rapport explicatif du 26 juin 2013, p. 6). Ces exigences n'ont cependant pas été reprises dans l'ORSec, qui demeure muette sur la création de ce type de logements.

5.3 X_____ Sàrl explique que F_____, le fils du directeur de cette société, s'établira avec sa famille dans le chalet à bâtir en résidence principale sur la parcelle n° xxx2. Elle ajoute que le prénommé et sa famille entendent jouer activement leur rôle d'hôtes pour le logement mitoyen à ériger sur le même bien-fonds, qui sera exploité en collaboration avec X_____ Sàrl (cf. réponse du 12 février 2016 p. 4). Jamais cependant la constructrice ne donne d'explications quant à la propriété des deux chalets mitoyens à bâtir. Or, l'article 7 alinéa 2 lettre a LRS prévoit que la personne qui établit son domicile principal dans le bâtiment à ériger, et qui compte y créer également un logement touristique, soit aussi le propriétaire du bâtiment en question. En l'occurrence, rien n'indique que F_____ sera propriétaire des chalets mitoyens projetés sur le n° xxx2 : il n'est ni le requérant de la demande de permis de bâtir ni le propriétaire de la parcelle (cf. demande de permis de bâtir). Dans ces conditions, la Cour ne peut pas valider la légalité, sous l'angle de l'article 7 alinéa 2 lettre a LRS, du permis de bâtir qu'a confirmé le Conseil d'Etat pour le logement touristique projeté sur ce bien-fonds.

6.1 Attendu ce qui précède, les recours sont admis et les décisions du Conseil d'Etat sont annulées (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

6.2 L'issue de ces causes commande de mettre les frais de la procédure céans à la charge de X_____ Sàrl, qui succombe dans ses conclusions (art. 89 al. 1 LPJA) ; les frais de chacune des trois décisions du Conseil d'Etat, arrêtés à 500 fr., doivent aussi être mis à la charge de cette société, laquelle devra au surplus verser à Helvetia Nostra, qui l'a requis, une indemnité pour ses dépens dans les deux instances de recours (art. 91 al. 1 LPJA). X_____ Sàrl n'a en revanche droit à aucun dépens céans (art. 91 al. 1 a contrario LPJA).

6.3 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 2400 fr., débours compris (art. 11 LTar), pour l'instance de recours de droit administratif.

Le montant des dépens dus par X_____ Sàrl à Helvetia Nostra est fixé à 2200 fr. (TVA incluse) pour les deux instances de recours ; il tient compte du travail effectué par le mandataire de cette association, qui a consisté principalement à la rédaction de mémoires de recours semblables (4 pages) et plusieurs déterminations similaires (respectivement 2 et 4 pages ; art. 4, 27, 37 al. 2 et 39 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).

Prononce

1. Les trois recours sont joints et ils sont admis ; les trois décisions du Conseil d'Etat sont annulées.
2. X_____ Sàrl paiera des frais de justice globaux de 1500 fr. pour les trois procédures devant le Conseil d'Etat et de 2400 fr. pour l'instance de recours de droit administratif.
3. X_____ Sàrl, qui supporte ses frais d'intervention, versera une indemnité de dépens de 2200 fr. à Helvetia Nostra pour les deux instances de recours.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Pierre Chiffelle, pour la recourante, à Maître M_____, pour X_____ Sàrl, à la commune de N_____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 6 octobre 2016.