

A1 25 53

ARRET DU 19 FÉVRIER 2026

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Dr. Thierry Schnyder et Matthieu Sartoretti, juges ; Patrizia Pochon, greffière ;

en la cause

V _____ **SA**, recourante, représentée par Maître Stéphane Coudray, avocat à Martigny,

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, **COMMUNE DE W** _____, autre autorité, **X** _____ **SA**, **Y** _____ **SA**, **Z** _____ **SA**, tous trois tiers concernés, représentés par Maître Damien Revaz, avocat à Martigny.

(construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 26 février 2025

Faits

A. A _____ née B _____, est directrice, avec signature individuelle, de Z _____ SA, société de siège à C _____ et dont le but est « en Suisse et à l'étranger, achat, vente, exploitation, location et construction de tous immeubles, à l'exception des opérations prohibées par la LFAIE ; conseils, services, prestations et activités dans les domaines de la production, de la communication, du marketing, de la distribution et de la commercialisation de biens et produits, notamment alimentaires et de consommation courante (cf. statuts pour but complet) ». Son époux, D _____, en est l'unique administrateur.

E _____ est administratrice, avec signature individuelle, de X _____ SA, société de siège à C _____ et dont le but est « achat, vente, gestion, location, pilotage, courtage, promotion de tous biens immobiliers, ainsi que toutes prestations de conseils et services dans le domaine de l'immobilier, à l'exclusion de toutes les opérations prohibées par la LFAIE (cf. statuts pour but complet) ».

D _____ est administrateur, avec signature individuelle, de Y _____ SA, société de siège à F _____ et dont le but est « l'achat, la vente, la location, le pilotage, le courtage, la promotion de tous biens immobiliers, ainsi que toutes prestations de conseils et services dans le domaine de l'immobilier, à l'exclusion de toutes les opérations prohibées par la LFAIE ; la production, le conseil, la communication, le marketing, la distribution et la commercialisation de produits alimentaires, de consommation courante et d'autres produits en Suisse et à l'étranger, ainsi que toutes activités et prestations de services et conseils en matière de communication, marketing, distribution et commercialisation aux fabricants de produits alimentaires, de consommation courante et d'autres produits à l'étranger et en Suisse (pour but complet cf. statuts) ».

B. Le 16 septembre 2022, X _____ SA, Y _____ SA et Z _____ SA (ci-après : X _____ SA et consorts) ont déposé, par l'intermédiaire de D _____, une demande d'autorisation de construire relative à un projet de « transformation avec agrandissement construction en sous-sol et nouvelle construction » sur la parcelle n° xxx, plan n° yyy, au lieu-dit « G _____ », sur le territoire de la commune de W _____, dont elles sont copropriétaires (dos. communal, p. 370) depuis le 6 septembre 2021. Ce bien-fonds, lequel supporte actuellement déjà un chalet, est colloqué en zone de centre touristique T1 selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et

le règlement des constructions et des zones (RCCZ), homologués par le Conseil d'Etat, les 6 février 2002 et 25 juin 2003. A cette demande étaient joints deux formulaires intitulés « Nouveaux logements soumis à une restriction d'utilisation – Logement en résidence principale », élaborés par la commune de W _____, datés du 29 août 2022 et signés respectivement par E _____, domiciliée à C _____, et A _____, également domiciliée à C _____, en qualité de futures utilisatrices desdits biens. À la question de connaître la distance entre le logement et le lieu de travail, la première nommée a indiqué 0 km tandis que la seconde a mentionné 160 km. Par ailleurs, il y était précisé que l'accès au logement était assuré toute l'année (dos. communal, p. 373).

Le projet prévoyait la construction d'un chalet de deux logements, « N _____ », dévolus à la résidence principale, composés comme suit :

Appartement A :

Étage +1 : trois chambres, une salle de bain (sdb), une salle de douche (sdd), un séjour, une cuisine/repas

Appartement B

Étage +2 : trois chambres, deux sdb, une sdd, une salle tv

Étage +3 : une cuisine, une salle de séjour/repas, une buanderie

Étage +4 : une chambre avec dressing, un bureau, une sdb, un réduit, une loggia

Il prévoyait également l'agrandissement d'un chalet existant pour y aménager deux logements, « O _____ », libres d'utilisation en vertu de l'art. 11 LRS, et composés ainsi :

Appartement A

Étage +1 : trois chambres, trois sdb

Étage +2 : deux chambres, deux dressing, deux sdb, un wc

Étage +3 : un séjour cuisine/coin repas

Appartement B

Étage +1 : trois chambres, trois sdb

Étage +2 : trois chambres, trois sdb

Étage +3 : un séjour cuisine/coin repas, un wc

En outre, l'ensemble des logements disposera d'un accès aux espaces communs suivants :

Sous-sol : un local technique piscine, une cave, une cave/buanderie, 10 places de parking

Rdc : une piscine, un jacuzzi, un spa, un hammam, une sdb, deux caves, deux locaux à skis, un local technique, un local technique électrique, 6 places de parking

C. La publication de cette demande au B.O. n° xx du xx.xx.xxxx a notamment suscité l'opposition de V _____ SA, propriétaire des parcelles n^{os} xxx1 et xxx2, directement attenantes au projet. Celle-ci a invité la Municipalité à procéder au calcul des rabattements de façades afin de s'assurer que les distances à la limite soient en tous points respectées, tout comme celui de la surface brute de plancher utile (SPBU). A cet égard, elle a soutenu que la conformité du projet, lequel ne pouvait être achevé qu'après l'échéance de la période transitoire de sept ans (art. 1 T1-1 LC) devait être examinée sous l'angle exclusif de l'indice brut d'utilisation au sol (IBUS). Cela étant, elle a encore invoqué une éventuelle violation de la LRS. A la suivre, la mise à l'enquête, en l'espace de dix mois, de deux projets pour l'essentiel très similaires (trois résidences principales pour deux ultérieurement) et le changement d'acquéreurs devaient conduire à s'interroger sur la réalité des intentions qui avaient été manifestées. En outre, elle a fait part de ses craintes quant à la réelle intention de A _____ de s'installer en résidence principale à H _____ dès lors que son lieu de travail se trouvait à plus de 160 km.

D. Les 18 et 25 janvier 2023, X _____ SA et consorts ont indiqué que les deux nouveaux logements étaient soumis à une restriction d'utilisation en tant que résidences principales. A cette fin, elles ont déposé deux déclarations d'intention datées du 12 janvier 2023 (dos. communal, p. 19).

E _____ y confirme avoir la ferme intention de s'établir en résidence principale et d'habiter dans l'appartement qui sera construit à l'étage +1 du projet en cours d'autorisation sur la parcelle n° xxx. Elle précise que, comme convenu avec les sociétés qui portent le projet, elle a l'intention de devenir propriétaire de ce bien pour un prix de vente d'environ 1,5 million de francs (soit un prix au m² construit de 15'000 francs). Elle y indique aussi être domiciliée à C _____ et être salariée auprès de J _____ SA (de siège à I _____) dont elle est l'unique administratrice, activité qu'elle exerce à domicile tout en visitant régulièrement les magasins que la société exploite en Suisse romande.

A _____ a fait de même en confirmant avoir la ferme intention de s'établir en résidence principale et d'habiter dans l'appartement qui sera construit aux étages +2 et +3 du projet en cours d'autorisation sur la parcelle n° xxx à H _____. Elle a aussi précisé que, comme convenu avec les sociétés qui portent le projet, elle a l'intention de devenir propriétaire de ce bien pour un prix de vente d'environ 4,5 millions de francs (soit

un prix au m² construit de 15'000 francs). Elle a indiqué être domiciliée à H _____, tout en précisant être sans activité professionnelle mais exercer la fonction de directrice de la société Z _____ SA, dont son époux est l'unique administrateur. Elle a expliqué que cette situation justifiait l'indication, dans la déclaration signée le 29 août 2022, d'une distance de 160 km entre le logement et le lieu de travail, le siège de cette société se trouvant à C _____, tout en précisant que son activité était exercée à domicile.

Le 15 mai 2023, le Conseil municipal de W _____ (ci-après : le Conseil municipal) a informé E _____ et A _____ que la mention d'une utilisation des logements en qualité de résidence principale serait inscrite au registre foncier (RF) dès l'entrée en force de l'autorisation de bâtir. Il les a par ailleurs rendus attentives à la teneur des art. 21 et 22 LRS.

E. Par décision notifiée le 14 juillet 2023, le Conseil municipal a écarté les oppositions et délivré le permis de bâtir requis, sous réserves et conditions (dos. communal, p. 30).

S'agissant d'une éventuelle violation de la LRS, le Conseil municipal a considéré que les utilisateurs finaux de la construction étaient connus. En outre, les circonstances examinées par l'autorité, « à savoir la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année), la conception de celui-ci dans l'optique d'une occupation à l'année, son prix, et les motifs tenant à la personne qui entend y habiter (résidence actuelle, déclaration d'intention de l'intéressé lui-même) » ne révélaient aucune fraude à la LRS (ch. 2.2.4, p. 6).

Sous le chiffre 6 intitulé « Affectation de la construction », le Conseil municipal a réitéré le constat d'absence de violation à la LRS (ch. 6.1). Il a considéré que les deux nouveaux logements du chalet « N _____ » (n° EGID / EWID xxxx / 1 pour l'appartement au 1^{er} étage et le n° EGID / EWID xxxx / 2 pour l'appartement occupant les étages supérieurs) devaient être utilisés, de manière exclusive et permanente, comme résidences principales par des personnes domiciliées sur la commune. A ce titre, une mention correspondante (« résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale selon l'art. 7 al. 1 let. a LRS ») devait être inscrite au RF (ch. 6.2). S'agissant des logements existants agrandis, ainsi que de ceux cédant leur potentiel d'agrandissement, aucun logement supplémentaire (par division) ne pouvait être créé. Une mention d'interdiction de division, respectivement de création d'un logement supplémentaire au sens de l'art. 11 al. 3 LRS en lien avec l'art. 6 LC, devait être inscrite au RF (ch. 6.3). La décision prévoyait en outre que, compte tenu du transfert de la

possibilité d'agrandissement d'un logement à un autre, une servitude de transfert de surface utile principale (SUP), grevant et bénéficiant à chacun des logements, ainsi qu'à la commune, devait être inscrite au RF avant le début des travaux (ch. 6.4). Par ailleurs, une mention de restriction de droit public à la propriété/interdiction de changement d'affectation (art. 6 LC) pour les pièces comptabilisées dans les surfaces utiles secondaires (SIA 416), avec annotation du gain illicite, à savoir les locaux à usage commun ainsi que lesdites pièces, devait être inscrite au RF en faveur de la commune après l'entrée en force de la décision (ch. 6.5). Enfin, se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le Conseil municipal a rappelé que le cumul des art. 11 al. 2 et 11 al. 3 LRS n'était pas admissible. Il a précisé que l'autorisation délivrée portait sur une transformation, si bien que les travaux devaient respecter les couleurs usuelles figurant sur les plans approuvés (noir/jaune/rouge). En particulier, le bâtiment ne devait en aucun cas être démoli, même par étapes ; son aspect architectural ne pouvait pas être modifié de manière substantielle ; la construction existante ne devait pas être vidée de sa substance et les SUP devaient être maintenues à l'emplacement autorisé (ch. 6.6.1 à 6.6.3). Enfin, les dates importantes des travaux de démolition devaient être indiquées dans un planning de chantier ainsi que sur l'annonce de début de travaux. Tout changement devait aussi être communiqué. En cas de manquement à ces obligations, une amende pouvait être prononcée.

F. Le 25 juillet 2023, V _____ SA a déposé auprès du Conseil d'Etat une requête d'octroi de l'effet suspensif, avant de recourir, le 16 août 2023, à l'encontre de la décision municipale. A la suivre, son droit être entendu avait été violé dès lors que le Conseil municipal n'avait pas examiné le bien-fondé de ses motifs d'opposition relatifs à une prétendue violation de la LRS. Elle a soutenu qu'il n'était pas établi que les deux nouveaux logements soient destinés à la résidence principale. En outre, elle a fait valoir que la jurisprudence du Tribunal fédéral rendue en lien avec l'art. 11 al. 2 LRS pourrait également trouver application dans le cadre de l'art. 11 al. 3 LRS. Cela étant, elle a encore relevé que, du point de vue esthétique, le nouveau bâtiment projeté était hors d'échelle par rapport à la construction existante, ce qui devait également conduire à l'annulation de l'autorisation de bâtir délivrée.

Le 21 septembre 2023, X _____ SA et consorts ont conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours. Selon elles, la décision attaquée était suffisamment motivée. Elles ont, en outre, soutenu que les déclarations d'intention versées en cause permettaient de répondre aux griefs soulevés dans l'écriture de recours. Elles ont par

ailleurs nié toute absence d'identité entre le bâtiment principal préexistant et le bâtiment agrandi et allégué que les exigences de l'art. 11 al. 3 LRS étaient respectées.

Le 21 septembre 2023, le Conseil municipal a transmis le dossier de la cause et indiqué qu'il s'en remettait à justice.

Le 24 novembre 2023, V _____ SA a maintenu ses conclusions.

G. Par décision du 26 février 2025, le Conseil d'Etat a rejeté le recours, sous suite de frais et de dépens, tout en classant la requête d'effet suspensif du 25 juillet 2023. En bref, il a nié l'existence d'une violation du droit d'être entendu de V _____ SA vu que la question de l'utilisation finale de la construction projetée avait été abordée dans la décision querellée. En particulier, le Conseil municipal avait retenu que les déclarations du 29 août 2022 prouvaient que E _____ et A _____ seraient les utilisatrices finales des appartements, ce qui était suffisant au regard du droit à obtenir une décision motivée.

Sur le fond, le Conseil d'Etat a rejeté l'existence d'une violation de la LRS en estimant que l'inscription d'une mention « résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale » au RF, couplée aux engagements écrits d'E _____ et de A _____, à savoir les formulaire intitulés « Nouveaux logements soumis à une restriction d'utilisation – Logement en résidence principale » du 29 août 202, ainsi que les déclarations d'intention du 12 janvier 2023, garantissaient le respect de la LRS. Par ailleurs, il a retenu que le dossier n'était pas lacunaire et qu'aucun indice ne rendait irréaliste l'intention ou la possibilité d'utiliser les logements projetés comme résidences principales. A cet égard, il a précisé que E _____ et A _____ avaient confirmé, dans leur déclaration d'intention, avoir la volonté de s'établir en résidence principale dans le bâtiment à construire (E _____ à l'étage +1 et A _____ aux étages +2+3), d'y habiter et de l'acheter. En outre, l'autorité attaquée a retenu que E _____ travaillait à domicile ou en déplacement et que A _____ était déjà domiciliée à H _____, tout en précisant que cette dernière, sans activité lucrative, exerçait la fonction de directrice de Z _____ SA à domicile. Enfin, il a écarté une violation de l'art. 11 LRS, lequel n'avait pas pour but de régler l'esthétique du bâti et ne permettait pas de refuser un projet pour des questions d'identité architecturale. Au demeurant, le caractère inesthétique du projet n'avait pas été démontré.

H. Le 2 avril 2025, V _____ SA a formé céans un recours de droit administratif contre ce prononcé, en prenant les conclusions suivantes :

- « 1. Le recours de droit administratif formé par V _____ SA à l'encontre de la décision en matière de construction délivrée le 26 février 2025 par le Conseil d'Etat du canton du Valais est admis.
2. La décision en matière de construction délivrée le 26 février 2025 par le Conseil d'Etat du Valais est annulée.
3. Par voie de conséquence, l'autorisation de construire délivrée le 14 juillet 2023 par la Commune de W _____ à X _____ SA, Y _____ SA et Z _____ SA en vue de la construction d'une habitation en résidence principale avec parking souterrain et transformation avec agrandissement d'un chalet sur la parcelle n° xxx, folio n° yyy, lieu-dit G _____ / H _____, zone touristique centre T1 est purement et simplement annulée.
4. Les frais de procédure, ainsi qu'une indemnité pour les dépens de V _____ SA, selon décompte LTar à déposer, sont mis à la charge de X _____ SA, Y _____ SA et Z _____ SA, solidairement entre elles, respectivement à charge de l'Etat du Valais. »

Le 14 mai 2025, le Conseil municipal s'en est remis à justice.

Le 28 mai 2025, le Conseil d'Etat a déposé son dossier et proposé le rejet du recours.

Le 6 juin 2025, X _____ SA et consorts ont conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours. Ils ont joint à leur mémoire-réponse deux attestations datées du 5 juin 2025 et signées par E _____ et A _____.

Considérant en droit

1.

1.1 Aux termes des art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA, a qualité pour former un recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal quiconque est atteint par la décision litigieuse et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. La qualité pour recourir s'analyse à la lumière de la jurisprudence rendue en application de l'art. 89 LTF, le droit cantonal n'ayant en l'occurrence pas une portée plus large (ATF 144 I 43 consid. 2.1, cité p. ex. *in* : arrêt du Tribunal fédéral 1C_130/2022 du 1^{er} mai 2023 consid. 3.1 ; ACDP A1 24 232 du 3 septembre 2025 consid. 1).

En matière de droit des constructions, le voisin est habilité à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3). Il doit retirer de l'annulation ou de la modification de celle-ci un avantage pratique qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_343/2023 du 20 août 2024 consid. 3.1). Tel est en principe le cas du voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 139 II 499 consid. 2.2).

En l'occurrence, V _____ SA est propriétaire des parcelles n^{os} xxx1 et xxx2, directement attenantes au projet litigieux. Partant, elle a qualité pour recourir.

1.2 Le recours de droit administratif respecte en outre les autres exigences de forme (cf. art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA), de sorte qu'il convient d'entrer en matière. On rappellera toutefois qu'en vertu de l'effet dévolutif du recours, la décision du Conseil d'Etat du 26 février 2025 est seule attaquable céans (art. 72 LPJA). A cet égard, la conclusion n° 3 formulée dans le mémoire de recours, qui demande l'annulation de la décision communale du 14 juillet 2023 délivrant l'autorisation de construire sollicitée par X _____ SA et consorts, est irrecevable.

2. Le Conseil d'Etat a déposé en cause son dossier, lequel contient le dossier communal (xx-xx). La demande de la recourante est dès lors satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

3. Dans un grief d'ordre formel, la recourante se plaint de l'insuffisance de la motivation de la décision attaquée, reprochant au Conseil d'Etat de ne pas avoir discuté le bien-fondé de ses critiques tirées de la violation de la LRS, en particulier des réserves émises à l'égard des déclarations sur l'honneur de E _____ et de A _____.

3.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) l'obligation pour le juge de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer son droit de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2). Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé le juge, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les réf. cit. ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_589/2024, 9C_605/2024 du 12 novembre 2025 consid. 6.2).

3.2 En l'espèce, la décision attaquée a examiné les motifs avancés par la recourante quant à la crédibilité et la véracité des déclarations sur l'honneur déposées par E _____ et de A _____ en retenant que celles-ci seraient les utilisatrices finales de la construction projetée dévolue à la résidence principale. Ainsi, la motivation contenue dans la décision attaquée permettait à la recourante de comprendre la position

du Conseil d'Etat et de la contester utilement. L'intéressée ne peut manifestement soutenir le contraire dès lors qu'elle s'attache à démontrer devant le Tribunal de céans que cette décision méconnaît le droit quant au fond. S'agissant du point de savoir si la motivation avancée par le Conseil d'Etat est convaincante, ce que conteste la recourante, il relève d'une question distincte, examinée ci-après, de celle relative au respect du droit à obtenir une décision motivée. En conséquence, le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu pour défaut de motivation s'avère infondé.

4. La recourante se plaint d'une violation de la LRS, considérant, en substance, que les constructrices ne démontrent pas à satisfaction de droit que les futurs logements seraient effectivement utilisés à titre de résidence principale.

4.1 L'art. 75b Cst., repris à l'art. 6 LRS, limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Ces dispositions ne visent 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 (ATF 144 II 49 consid. 2).

Selon l'art. 7 al. 1 let. a LRS, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2 al. 3 LRS. L'art. 14 al. 1 let. b LRS prévoit en outre que l'obligation d'affectation en résidence principale peut être suspendue pendant une durée déterminée et renouvelable lorsque la preuve est faite que le logement a été vainement proposé sur le marché à un prix raisonnable.

4.2 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 (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.2, cités p. ex. *in* arrêt du Tribunal fédéral 1C_48/2023 du 24 octobre 2023 consid. 2.1.2).

En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi – forme particulière d'abus de droit – lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit. La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.3). Pour être sanctionné, un abus de droit doit 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. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.5 et la jurisprudence citée).

Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 4.3). 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 pour objectif de contourner l'interdiction découlant des art. 75b Cst. et 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'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.4 ; ACDP A1 24 123 du 15 avril 2025 consid. 8.2).

Dans ce cadre, il s'agit 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. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix et 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 (ATF 145 II 99 consid. 3.1, 144 II 49 consid. 2.2 ; ACDP A1 24 123 précité consid. 8.2 ; v. aussi RVJ 2019 p. 36 consid. 4.4).

4.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que la commune de W _____ présente une proportion de résidences supérieure à 20 % (art. 2 ORSec ; liste des collectivités soumises à la LRS, disponible sous <https://www.are.admin.ch/fr/residencessecondaires>, site consulté le 19 janvier 2026). Les dispositions de la LRS doivent dès lors s'appliquer. Le projet litigieux porte sur la construction de deux nouveaux logements (« N _____ »), dévolus à la résidence principale, ainsi que sur la transformation et l'agrandissement d'un chalet destiné à la résidence secondaire (« O _____ »). Le Conseil d'Etat a examiné les déclarations d'intention versées au dossier et en a déduit que les utilisatrices finales des logements à construire étaient connues et que les déclarations produites confirmaient leurs intentions d'occuper les logements à titre de résidence principale. Il en a inféré que le dossier n'était pas lacunaire et qu'il n'existait aucun indice rendant irréaliste l'intention ou la possibilité d'utiliser les logements projetés comme résidences principales. En outre, l'inscription d'une mention au RF garantissait que les réquisits de la LRS étaient remplis.

Certes, les constructrices ont versé en cause deux formulaires intitulés « Nouveaux logements soumis à une restriction d'utilisation – Logement en résidence principal », établis par la commune de W _____, complétés et signés par E _____ et A _____, le 29 août 2022. Selon ces documents, ces dernières s'engageaient à devenir les utilisatrices, à titre de résidence principale, de la construction projetée (dos. communal, p. 373). À la question relative à la distance entre le logement et le lieu de travail, la première a fait valoir 0 km alors que la seconde a indiqué 160 km.

Le 25 janvier 2023, les constructrices ont également produit la déclaration d'intention signée par A _____ aux termes de laquelle celle-ci explique être sans activité professionnelle, tout en précisant exercer la fonction de directrice de la société Z _____ SA dont son époux est l'unique administrateur. Elle a indiqué que cette société avait son siège à C _____, ce qui expliquait les motifs l'ayant conduit à mentionner une distance de 160 km. Cela étant, elle a ajouté qu'elle déployait en réalité son activité depuis son domicile, situé à H _____.

Au vu des discordances entre les déclarations écrites, l'autorité attaquée devait apprécier avec une certaine réserve la déclaration d'intention de A _____ figurant au dossier, ce d'autant plus que l'extrait du registre de commerce de Z _____ SA, société impliquée dans le projet querellé, indique « B _____, de K _____, à

C _____ » et non « à H _____ », en qualité de directrice. Quand bien même les dernières inscriptions remontent à 2017 et qu'il est possible que ce type d'information n'ait pas été nécessairement mis à jour, il n'en demeure pas moins qu'aucune instruction n'a été opérée par rapport à l'affirmation de A _____ selon laquelle elle serait déjà domiciliée à H _____.

Cela étant, l'intéressée a exposé céans exercer ses activités essentiellement à distance. Elle a indiqué être membre de quatre conseils de fondation, dont deux sont sis à C _____, un à L _____ et un à M _____. Pour chacune de ces organisations, les réunions avaient lieu entre deux et quatre fois par année par visioconférence. Elle a également allégué agir bénévolement en qualité de directrice de plusieurs fondations, fonction qui n'impliquait pas une présence physique régulière à C _____. Partant, si les déclarations floues de l'intéressée ainsi que les éléments ressortant du registre du commerce peuvent susciter des interrogations, ils ne permettent pas encore, à eux seuls, de présumer l'existence d'une violation de la LRS, d'autant moins qu'aucun examen par rapport à la compatibilité actuelle et effective de ses activités professionnelles avec sa domiciliation n'a été entrepris.

4.4 Mais il y a plus. La déclaration d'intention de A _____ relative au logement qu'elle souhaite acquérir se heurte à certains éléments du dossier. Elle effet, cette dernière a déclaré vouloir devenir propriétaire de l'appartement qui sera construit aux étages +2 et +3 pour un prix de vente d'environ 4,5 millions de francs (soit un prix au m² construit de 15'000 francs). Or, l'examen des plans portant le sceau communal du 11 juillet 2023 (doss. communal, p. 393 à 396) révèle que l'appartement B du projet « N _____ » occupe en réalité les étages +2, +3 et +4. Il est ainsi pour le moins surprenant que l'intéressée ne sache pas sur combien d'étages le bien qu'elle entend acquérir s'élèvera.

Par ailleurs, une surface de 300 m² correspondrait au prix de vente indiqué dans la déclaration d'intention (4,5 mio à 15'000 fr. par m² construit). Or, les plans figurant au dossier communal (p. 380) font état d'une surface brute de plancher utile (SBPU) de 245 m². Ce constat laisse donc planer un doute sur le prix réellement convenu avec les porteurs du projet, le montant indiqué (4,5 mio), dépassant de plus de 800'000 fr. le résultat obtenu en multipliant 245 m² par 15'000 francs. Même si l'intéressée a confirmé, dans une attestation datée du 5 juin 2025, que sa déclaration d'intention du 12 janvier 2023 conservait sa pleine validité et demeurerait d'actualité, ces incohérences soulèvent un questionnement légitime sur l'exactitude des informations fournies. Dans ces

circonstances, il n'est pas possible de retenir que l'offre d'achat de A _____ soit sérieuse et concrète.

Ce constat jette également un doute sur la déclaration de E _____, administratrice de X _____ SA, l'une des trois constructrices du projet envisagé et notamment active dans l'achat, la vente, la location, le pilotage, le courtage, la promotion de tous biens immobiliers, ainsi que dans toutes prestations de conseils et services dans le domaine de l'immobilier. Cette dernière a dès lors un intérêt direct à ce que l'autorisation sollicitée soit donnée quand bien même l'usage de ces deux logements à des fins de résidence principale apparaît incertaine.

4.5 Ce sentiment est encore renforcé eu égard aux circonstances personnelles tenant à l'une des personnes appelées à habiter le futur logement. En effet, outre les déclarations précédentes de A _____ par rapport à son activité professionnelle, il convient de relever que celle-ci entend acquérir un logement spacieux (quatre chambres, quatre sdb, une salle de séjour/repas, une cuisine, une salle tv, un bureau, un réduit, une buanderie), quand bien même son époux est domicilié à F _____ et que ses enfants, majeurs, ont leur propre domicile. Il va de soi qu'une telle acquisition par une personne seule n'est pas prohibée. Toutefois, elle ne permet pas de lever les doutes quant à l'existence d'un abus de droit dès lors qu'il n'a pas été établi que les centres d'intérêts de A _____ se situent à H _____.

4.6 En outre, de par ses caractéristiques, la construction projetée, de très haut standing (comprenant notamment une piscine, un jacuzzi, un spa et un hammam), ne s'adresse qu'à un cercle très restreint de personnes cherchant une résidence principale dans la station. Même si l'on ne peut d'emblée exclure qu'il existe un marché pour ce type de bien exclusif s'adressant à des personnes très fortunées, il n'en demeure pas moins que ce type de logement de haut standing est généralement destiné à l'hébergement en résidence secondaire, surtout dans une station comme H _____, à vocation essentiellement touristique. Il est ainsi douteux qu'un tel hébergement puisse réellement servir de résidence principale.

4.7 En définitive, l'absence d'instruction relative à l'effectivité du domicile de A _____ et à la compatibilité actuelle de ses activités professionnelles avec ce dernier, tout comme ses déclarations imprécises, ne permettent pas, à ce stade, de retenir que l'identité des futurs occupants serait connue ni que l'affectation prévue sera respectée.

Dans ces conditions, le grief doit être admis et le dossier doit être renvoyé au Conseil municipal pour instruction complémentaire (ACDP A1 23 79 du 12 mars 2024 consid. 4.2.4). Il lui incombera de déterminer, dans un premier temps, si l'utilisation en résidence principale est crédible par rapport à la situation personnelle des acquéreuses. Cela impliquera d'établir, avec sérieux et par tous les moyens, leur situation actuelle et future notamment s'agissant de l'effectivité du domicile allégué et de l'activité professionnelle depuis ce dernier (p. ex. attestation de domicile ; factures ou notes de frais pour des biens et services consommés à H _____ ; correspondances expédiées depuis H _____ ou adressées à H _____ ; courriels professionnels attestant la localisation à H _____ des intéressées ; participation à la vie locale ; promesse de vente détaillée et réaliste). S'il résulte de cet examen que l'utilisation future en résidence principale n'est pas suffisamment crédible pour permettre la délivrance de l'autorisation sollicitée, il conviendra alors au Conseil municipal de procéder comme si les acquéreurs n'étaient pas connus. Il lui reviendra ainsi d'examiner, sur la base de données actualisées (population résidente à H _____ à titre principal, situation du marché immobilier dans la région, autorisations de construire délivrées et état d'achèvement et d'occupation de ces logements, etc.) s'il existe, pour des biens immobiliers de luxe tel que le projet litigieux, une demande de résidence principale que l'offre existante ne suffirait pas à satisfaire.

5. Dans un dernier grief, la recourante fait valoir que la nouvelle construction ne respecterait pas l'identité spatiale du bâtiment construit en raison de ses « dimensions démesurées ». L'intéressée se réfère à cet égard à un arrêt du Tribunal fédéral 1C_478/2019 du 8 mai 2020 et estime que les conditions posées par la jurisprudence relatives à l'art. 11 al. 2 aLRS devraient également s'appliquer à l'art. 11 al. 3 aLRS.

La critique tombe à faux : l'art. 11 LRS concerne les logements créés selon l'ancien droit et impose des prescriptions en cas de modification de ces logements ou de leur utilisation. En pratique, les possibilités de cette disposition s'appliquent ainsi aux résidences secondaires. En effet, la Lex Weber ne restreint pas la modification et l'agrandissement des logements grevés d'une restriction d'utilisation en résidence principale (ZUFFEREY/BODEVIN, Les logements de l'ancien droit dans la LRS, *in* : Construire à la montagne, 2022, p. 31 ; v. aussi PFAMMATTER, *in* : Zweitwohnungsgesetz – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung, 2^e éd. 2021, n. 9 ad art. 11 LRS).

En l'occurrence, les critiques formulées par la recourante relatives à la construction d'un bâtiment de 14,74 mètres de hauteur qualifiée de « démesurée » concernent le nouveau corps de bâtiment « N _____ », qui accueillera, ce qui restera toutefois à confirmer

(cf. *supra* consid. 4.7), les deux logements dévolus à la résidence principale. Elle ne se rapportent ainsi pas aux deux logements existants « O _____ » créés selon l'ancien droit (art. 10 LRS), si bien que le grief doit être rejeté. Par ailleurs, l'agrandissement des logements « O _____ » se fera par la construction d'une annexe de 9,77 mètres de hauteur jouxtant le chalet existant. Cette extension ne porte pas atteinte à l'identité spatiale de la bâtisse (v. à ce propos ZUFFEREY/BODEVIN, Loi sur les résidences secondaires : nouveau régime des « logements de l'ancien droit » – ce qui est certain et ce qui l'est moins, BR/DC 2/2025, p. 60 ss) et ne peut être considérée comme « démesurée » vu que le bâtiment actuel s'élève à une hauteur 8,8 mètres. Le grief doit donc être rejeté pour ce motif également.

6.

6.1 L'issue du litige commande de répartir les frais et dépens (cf. p. ex. ACDP A1 21 61 du 25 janvier 2022 consid. 8.1). En l'occurrence, il se justifie de mettre à la charge des intimées, qui succombent pour l'essentiel, les 4/5 des frais. Ceux-ci seront arrêtés, au vu notamment des principes de couverture des frais et d'équivalence des prestations (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 LTar), à 1500 francs. Eu égard à ce qui précède, ils sont mis par 1200 fr. (4/5) à la charge de X _____ SA, Y _____ SA et Z _____ SA, solidairement entre elles (art. 88 al. 2 LPJA) et à 300 fr. (1/5) à celle de V _____ SA.

X _____ SA, Y _____ SA et Z _____ SA supporteront également, à hauteur de 4/5, solidairement entre elles, la part des frais (608 fr.) mis à la charge de V _____ SA par le Conseil d'Etat, le solde (1/5) étant supporté par la recourante.

6.2 L'issue du litige implique pour la recourante le droit à des dépens réduits (art. 91 al. 1 LPJA). Eu égard à l'admission partielle du recours et à l'activité déployée par le mandataire de la recourante, qui a principalement consisté devant le Conseil d'Etat en la prise de connaissance du dossier, en la rédaction d'une requête d'effet suspensif (2 pages) et d'un recours administratif (5 pages), ainsi que celle déployée céans, laquelle a consisté essentiellement en la rédaction d'un mémoire de recours de droit administratif (6 pages), le montant de cette indemnité pour les deux instances est fixé à 3000 fr. (débours et TVA compris), mais doit être réduit de 1/5 en tenant compte de la fourchette arrêtée plus haut pour fixer les frais (art. 4 al. 3, 27 et 39 LTar). La somme de 2400 fr. (4/5 de 3000 fr.) est ainsi mise à la charge de X _____ SA, Y _____ SA et Z _____ SA, solidairement entre elles.

Celles-ci, également représentées par un mandataire professionnel, ont obtenu très partiellement gain de cause, de sorte qu'elles ont également droit à une indemnité pour leur dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Compte tenu de l'activité déployée par leur mandataire, qui a principalement consisté en la prise de connaissance du dossier et en la rédaction devant le Conseil d'Etat, respectivement céans, d'une réponse (2 pages et 3 pages), le montant global est arrêté à 1500 fr. (débours et TVA compris), mais doit être réduit de 4/5 (art. 4 al. 3, 27 et 39 LTar) en tenant compte de la fourchette utilisée ci-avant. Le montant de 300 fr. est ainsi mis à la charge de la recourante. La compensation des créances que les deux parties ont l'une envers l'autre aboutit au versement par les tiers concernés d'une indemnité de 2100 fr. à la recourante.

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est partiellement admis dans la mesure de sa recevabilité. La décision du Conseil d'Etat du 26 février 2025 est annulée et l'affaire est renvoyée au Conseil communal de W _____ pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens du considérant 4.7.
2. Les frais par 1500 sont mis pour 4/5 (1200 fr.) à la charge de X _____ SA, Y _____ SA et Z _____ SA, solidairement entre elles, d'une part, et pour 1/5 (300 fr.) à la charge de V _____ SA.
3. X _____ SA, Y _____ SA et Z _____ SA, débitrices solidaires, verseront une indemnité de 2100 fr. à V _____ SA à titre de dépens réduits.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Stéphane Coudray, avocat à Martigny, pour V _____ SA, à H _____, à Maître Damien Revaz, avocat à Martigny, pour X _____ SA, Y _____ SA et Z _____ SA, à la Commune de W _____, au Conseil d'Etat du Valais, à Sion et à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), à Berne.

Sion, le 19 février 2026.