

A1 25 78 / A1 25 80

ARRET DU 27 FEVRIER 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

COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE V _____,
et **COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE**
W _____, recourantes, par leur administratrice, **X _____ SA,** représentée par
Maître Stéphane Coudray, avocat à Martigny,

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, **COMMUNE DE Y _____,** autre
autorité, et **Z _____,** tiers concerné, représenté par Maître Stéphane Jordan, avocat
à Sion.

(construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 26 mars 2025

Faits

A. Le 23 novembre 2021, A _____ a déposé, par l'intermédiaire de B _____ SA, une demande d'autorisation de construire pour la « démolition et reconstruction d'un chalet » sur la parcelle n° xxx, plan n° yyy, au lieu-dit « C _____ », sur commune de Y _____, dont il était propriétaire (doss. communal, p. 4 et 534). Ce bien-fonds est colloqué en zone touristique forte densité T2 selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement des constructions et des zones (RCCZ), homologués par le Conseil d'Etat, le 25 juin 2003.

La demande était accompagnée d'une déclaration d'intention signée le 4 novembre 2021 par Z _____, dans laquelle celui-ci indiquait souhaiter « demeurer résident de la commune de Y _____ en tant que résident au forfait fiscal ». Il y précisait son intention de quitter sa résidence actuelle située à la « Rue D _____ » afin de s'établir dans le chalet E _____, érigé sur la parcelle n° xxx, qu'il projetait de démolir et de reconstruire. Il concluait par son « intention de résidence principale sur [la] commune » (doss. communal, p. 3).

Le dossier transmis à la commune comprenait également un formulaire intitulé « Nouveaux logements soumis à une restriction d'utilisation – Logement en résidence principale », établi par la commune de Y _____, daté et signé le 17 novembre 2021 par Z _____, domicilié à la « Rue F _____ », en qualité de futur utilisateur du bien. A la question de connaître la distance entre le logement et le lieu de travail, l'intéressé a indiqué « N/A ». Le formulaire précisait aussi que l'accès au logement était assuré toute l'année (doss. communal, p. 538).

Le projet (cf. plans portant le sceau communal du 13 juin 2023 ; doss. communal, p. 563 et 575) prévoyait la construction d'un chalet dévolu à la résidence principale, composé comme suit :

Niveau -1 : un dégagement avec ascenseur, un local électrique, un local technique, une cave à vin, une buanderie et un bassin piscine (pour une surface de plancher [SP] de 146.92 m²).

Niveau +0 : un dégagement avec ascenseur, une salle de gym, un espace piscine, un hammam, un sauna, un vestiaire avec wc et douche, une salle de massage et un espace de rangement, ainsi qu'un lift et un jacuzzi extérieur (pour une SP de 278.90 m²).

Niveau +1 : une entrée (ouest), un dégagement avec ascenseur, un home cinéma, un wc visiteurs, une salle de jeux, trois chambres avec

salles de bain attenantes, deux places de parc intérieures (ascenseur à voitures), une terrasse (pour une SP de 288.67 m²).

Niveau +2 : une entrée principale (ouest) avec ascenseur, un vestiaire avec wc, une bibliothèque avec bar, un séjour, une salle à manger, une cuisine, une entrée (est), un local à ski, un local de rangement pour vélos, une terrasse et deux places de parc intérieures (ascenseur à voitures), ainsi que six places de parc extérieures, non couvertes (pour une SP de 305.84 m²).

Niveau +3 : une entrée (nord), un dégagement avec ascenseur, une chambre avec une salle de bain attenante, un coin TV, un dressing, une chambre d'enfants, une salle de bain pour enfants, une chambre d'invités avec salle de bain attenante, un bureau et une terrasse (pour une SP de 168.27 m²).

Niveau +4 : un dégagement avec ascenseur, une chambre master, une salle de bain master, un dressing master et une terrasse (pour une SP de 108.01 m²).

La SP totale s'élevait ainsi à 1296.61 m² et la surface utile principale (SUP) totale à 788.95 m².

B. Par courrier du 12 janvier 2022, le Service des constructions de la commune de Y _____ a informé B _____ SA que le dossier transmis était entaché d'un vice matériel manifeste dès lors que le projet ne respectait pas l'environnement bâti dans lequel il devait s'inscrire. L'aspect architectural et l'intégration au site devaient ainsi être revus (art. 69 let. b RCCZ). En raison de l'impact visuel important, le Service a, en outre, requis la correction des balustrades métalliques ainsi que des avant-toits (doss. communal, p. 7).

Le 17 février 2022, le Conseil municipal de Y _____ (ci-après : le Conseil municipal) a indiqué à B _____ SA que, concernant l'intégration de la construction projetée au site, il avait été décidé que les parties verticales (murs) devaient être crépies ou revêtues de pierres, que la toiture (avant-toit) devait être réalisée de manière conventionnelle en charpente en bois et qu'une charge serait insérée dans l'autorisation de construire afin de permettre au Service de contrôler le choix des matériaux et d'approuver les détails d'exécution avant le début des travaux. Enfin, il a été demandé à l'intéressée d'étudier la possibilité de poser un revêtement de façade horizontal (doss. communal, p. 12).

Par courrier du 8 mars 2022, B _____ SA a expliqué que les parties verticales (murs) étaient prévues en crépi, conformément au document annexé. Elle a exposé qu'à la suite d'échanges avec l'architecte communal, il était envisagé de réaliser les avant-toits selon le principe de dalles en bois, solution largement répandue sur le territoire

communal. Elle a, en outre, exposé que le projet déposé ne se prêtait pas à la pose de lames horizontales devant les ouvertures et a proposé, en lieu et place, l'intégration de lames verticales pivotantes, identiques à celles du bâtiment « G _____ », d'autant plus que le traitement global de la façade était conçu en relation avec ce principe. Cela étant, l'intéressée a pris acte de l'annotation, dans le permis de bâtir à délivrer, d'une charge relative au contrôle préalable, par le Service, du choix des matériaux et à l'approbation des détails d'exécution avant le début des travaux (doss. communal, p. 30 s.).

C. La publication de cette demande au B.O. n° xx du xx.xx.xxxx a notamment suscité, le 21 mars 2022, l'opposition de la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble V _____ (ci-après : CPPE de l'immeuble V _____), constituée sur la parcelle n° xxx1, ainsi que celle de l'immeuble W _____ (ci-après : CPPE de l'immeuble W _____), érigée sur le bien-fonds n° xxx2, tous deux voisins du projet litigieux.

A les suivre, le dossier était incomplet en l'absence d'une étude géologique alors même qu'une fouille de plus de dix mètres de profondeur était prévue à une distance de 3 m 30 de l'extrémité de la rampe d'accès à la parcelle n° xxx3. Par ailleurs, ils ont invoqué une éventuelle violation de la LRS dès lors que la construction projetée prévoyait plusieurs niveaux dotés d'entrées indépendantes. Les opposants ont également relevé que le projet prévoyait six chambres matrimoniales et une chambre d'enfants comportant quatre couchettes, aménagements qui ne semblaient pas correspondre aux besoins d'une personne seule, d'autant moins qu'aucune information relative à une famille nombreuse ou au logement actuel du requérant ne figurait au dossier. Par ailleurs, ils ont soutenu que la SP présentait un dépassement de 97.53 m², tout comme la hauteur maximale autorisée dans la zone concernée (12 m 20 au lieu de 12 m), ainsi que la longueur cumulée des façades (26 m 45 en lieu et place de 26 m). Ils ont également remis en cause la faisabilité de l'aménagement des places de stationnement extérieures au regard de la configuration des lieux. Enfin, ils ont estimé que le projet se heurtait d'un point de vue esthétique au contexte bâti environnant.

Le 5 septembre 2022, Z _____, qui avait acquis la parcelle litigieuse dans l'intervalle, s'est déterminé sur les griefs soulevés dans les différentes oppositions, tout en joignant un courrier rédigé conjointement avec son épouse, H _____, à l'attention des voisins concernés (doss. communal, p. 219 à 221).

Cela étant, Z _____ a contesté toute violation de la LRS en expliquant son intention de construire un chalet spacieux afin de s'y établir de manière permanente et d'y passer

ses vieux jours. Il a précisé que le projet prévoyait notamment des espaces destinés à accueillir du personnel médical ou d'assistance, ainsi que la possibilité d'y recevoir ses trois enfants et leurs conjoints respectifs. Selon lui, l'ensemble des niveaux formait une unité de construction (art. 2 al. 1 let. b LRS) et le chalet n'était doté que d'une seule cuisine (art. 2 al. 1 let. d LRS), ce qui confirmait l'existence d'un seul logement. S'agissant des accès aux différents étages, ceux-ci visaient à faciliter l'entrée à tous les niveaux. Il a par ailleurs estimé que son logement actuel ne présentait aucun lien avec la présente procédure. Il a aussi indiqué qu'une mention de résidence principale serait inscrite au registre foncier dès l'obtention du permis de construire, ce qui permettait d'exclure une violation de la LRS.

S'agissant des autres griefs, l'intéressé a produit une étude géologique. Il a soutenu que la SP n'était pas dépassée vu que la hauteur du sous-sol technique n'atteignait pas 1 m 8 et ne devait ainsi pas être prise en compte, pas plus que les vides dans les dégagements, lesquels constituaient des creux dans les dalles. Selon lui, la longueur des façades était également respectée. Il s'est toutefois dit disposé, pour montrer sa bonne volonté, à modifier légèrement la position des piliers sud. Il en allait de même pour la hauteur des façades pour laquelle une correction avait été apportée afin de réduire l'abaissement du terrain naturel. En outre, il a affirmé que les places de stationnement extérieures pouvaient être aménagées moyennant la réalisation d'un raccord avec la parcelle voisine. Enfin, il a soutenu que le projet respectait les critères d'esthétiques, relevant à cet égard qu'il avait été approuvé par la commission des constructions et le Conseil municipal.

Le 20 octobre 2022, la Commune a informé les opposants de l'ajout de nouvelles pièces au dossier et leur a accordé un droit d'accès à celles-ci.

Le 22 novembre 2022, les CPPE des immeubles V _____ et W _____ ont maintenu leur opposition.

D. Par décision notifiée le 20 juin 2023, le Conseil municipal a écarté les oppositions et délivré le permis de bâtir requis, sous réserves et conditions (doss. communal, p. 494).

S'agissant d'une éventuelle violation de la LRS, le Conseil municipal a considéré comme suffisant le fait que l'utilisateur final de la construction soit connu (ch. 2.2.3, p. 4).

Sous le chiffre 6 intitulé « Affectation de la construction », le Conseil municipal s'est fondé sur la déclaration du 17 novembre 2021 pour retenir que l'utilisateur final de la construction était connu ; il s'est également référé à « l'ensemble des circonstances

examinées d'office par l'autorité, à savoir l'existence d'une demande concrète pour une résidence principale à cet endroit de la Commune (cf analyse de l'offre du 2 juin 2020) », laquelle ne figure toutefois pas au dossier, « ainsi que la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), la conception de celui-ci dans l'optique d'une occupation à l'année, son prix et les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même) », pour écarter l'existence d'un éventuel abus à la LRS (ch. 6.1, p. 12).

Cela étant, il a considéré que le logement (n° EGID / EWID xx/xx) devait être utilisé, de manière exclusive et permanente, comme résidence principale 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).

Concernant l'esthétique de la construction, le Conseil municipal a retenu que les dimensions du projet (volumétrie et hauteur) étaient comparables aux constructions existantes sur le site si bien que le projet s'intégrait dans son environnement. Par ailleurs, les matériaux prévus (ardoise en toiture, bois sur les façades) étaient conformes à ce qui était attendu en station. De plus, la proportion minimale de bois exigée en zone T2 était aussi respectée (ch. 2.2.4, p. 7, doss. communal p. 500).

E. Le 3 juillet 2023, la CPPE de l'immeuble V _____ et celle de l'immeuble W _____ ont chacune déposé auprès du Conseil d'Etat une requête d'octroi de l'effet suspensif, avant de recourir, le 21 juillet 2023, à l'encontre de la décision municipale. En bref, elles reprochaient à la Commune de ne pas avoir discuté, sur le fond, deux de leurs motifs d'opposition, à savoir l'existence d'un abus de droit au regard de la LRS d'une part, et l'esthétique de la construction projetée, d'autre part.

Le 5 septembre 2023, le Conseil municipal a transmis le dossier de la cause et indiqué qu'il s'en remettait à justice.

Le 2 octobre 2023, B _____ SA, représentant Z _____, a conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours.

Le 16 octobre 2023, les CPPE ont maintenu leurs conclusions.

F. Par décision du 26 mars 2025, le Conseil d'Etat, après avoir joint les procédures introduites par les CPPE des immeubles V _____ et W _____, a rejeté leur

recours, sous suite de frais et de dépens, tout en classant la requête d'effet suspensif du 3 juillet 2023. En bref, il a nié toute violation de la LRS en estimant que, comme les plans ne prévoyaient qu'une seule cuisine, il convenait de retenir l'existence d'un seul logement (art. 2 let. d LRS) quand bien même l'immeuble projeté était volumineux, comportait six étages et plusieurs accès secondaires à ces derniers, choix architectural qui se comprenait pour un immeuble construit sur un terrain en pente.

Le Conseil d'Etat a aussi estimé que le grand escalier intérieur, combiné à un ascenseur « donn[ait] à penser que la construction projetée forma[ait] une (unique) unité de construction au sens de l'art. 2 let. b LRS ». Par ailleurs, les déclarations écrites de Z _____ (doss. communal, p. 3 et 538), l'exigence d'inscrire la mention « résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale » au RF pour le seul logement répertorié (« EGID/EWID xx/xx »), ainsi que l'obligation pour la Commune de vérifier l'existence d'une seule cuisine avant la délivrance du permis d'habiter étaient de nature à garantir le respect des prescriptions de la LRS.

S'agissant de l'esthétique, le Conseil d'Etat a retenu que les CPPE n'avaient pas fondamentalement remis en cause l'exposé de faits effectué par la Commune quant à la volumétrie, la hauteur et le choix des matériaux utilisés. Cela étant, il a indiqué que, quand bien même la construction projetée « détonn[ait] un peu des chalets plus classiques qui bord[ai]ent la rue de C _____ », cela n'était pas suffisant en soi pour annuler l'autorisation querellée dès lors que le Conseil municipal disposait d'un large pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique. Il a ainsi rejeté le grief y relatif.

G. Le 16 mai 2025, la CPPE de l'immeuble V _____ a formé céans un recours de droit administratif contre ce prononcé en prenant les conclusions suivantes :

- « 1. Le recours de droit administratif formé par la PPE V _____ à l'encontre de la décision rendue le 26 mars 2025 par le Conseil d'Etat du canton du Valais est admis.
2. La décision en matière de construction délivrée le 26 mars 2025 par le Conseil d'Etat du Valais est annulée.
3. Par voie de conséquence, l'autorisation de construire délivrée le 20 juin 2023 par la commune de Y _____ à B _____ SA en vue de la démolition d'un bâtiment et construction d'une résidence principale sur la parcelle n° xxx, folio n° yyy, lieu-dit C _____/J _____, zone touristique forte densité T2, secteur I _____, est annulée.
4. Les frais de procédure, ainsi qu'une indemnité pour les dépens de la communauté des copropriétaires par étages de la PPE V _____, selon décompte LTar à déposer, sont mis à la charge de B _____ SA. »

Le même jour, la CPPE de l'immeuble W _____ en a fait de même en concluant de la sorte :

- « 1. Le recours de droit administratif formé par la PPE W _____ à l'encontre de la décision rendue le 26 mars 2025 par le Conseil d'Etat du canton du Valais est admis.
2. La décision en matière de construction délivrée le 26 mars 2025 par le Conseil d'Etat du Valais est annulée.
3. Par voie de conséquence, l'autorisation de construire délivrée le 20 juin 2023 par la commune de Y _____ à B _____ SA en vue de la démolition d'un bâtiment et construction d'une résidence principale sur la parcelle n° xxx, folio n° yyy, lieu-dit C _____/J _____, zone touristique forte densité T2, secteur I _____, est annulée.
4. Les frais de procédure, ainsi qu'une indemnité pour les dépens de la communauté des copropriétaires par étages de la PPE W _____, selon décompte LTar à déposer, sont mis à la charge de B _____ SA. »

Le 16 juillet 2025, le Conseil d'Etat a déposé son dossier et proposé le rejet du recours.

Le 28 juillet 2025, le Conseil municipal a conclu au rejet du recours.

Le 25 août 2025, Z _____ a conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours.

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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_334/2016 du 18 octobre 2016 consid. 2.1 ; ACDP A1 24 253 du 3 septembre 2025 consid. 1).

En matière de droit des constructions, le voisin est admis 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).

Bénéficiant d'une certaine autonomie juridique, la communauté peut être titulaire de droits et d'obligations, elle peut exercer des droits et exécuter des obligations en son nom. Conformément à l'article 712/ al. 2 CC, elle peut actionner et être actionnée en justice, poursuivre ou faire l'objet d'une exécution forcée au lieu de situation de l'immeuble. Elle bénéficie de la capacité d'ester en justice pour des questions qui relèvent de l'immeuble en propriété par étage (WERMELINGER, La propriété par étages, 4^e éd. 2021, n. 158 ss ad art. 712/ CC). La qualité pour agir de la communauté a été reconnue à plusieurs reprises par le Tribunal fédéral dans le domaine de la police des constructions et de l'aménagement du territoire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_423/2011 du 2 avril 2012 consid. 2.2 et les réf. cit. ; PICCININ, La capacité et la qualité pour agir de la communauté des propriétaires d'étages en procédure de droit public, DC 2016, p. 6037/58524).

En l'espèce, les CPPE des immeubles V _____ et W _____ bénéficient de la capacité d'ester en justice dès lors que le projet litigieux est susceptible d'avoir des répercussions sur l'administration des parties communes des propriétés par étages érigées sur les parcelles de base n^{os} xxx1 et xxx2. De plus, en tant que destinataires des décisions attaquées, les CPPE des immeubles V _____ et W _____, agissant par l'intermédiaire de leur administrateur (art. 712t al. 2 CC ; WERMELINGER, *op. cit.*, n. 72 s. ad art. 712t CC), lequel a manifesté leur volonté commune de poursuivre la procédure (dossier TCV, p. 19), sont spécialement touchées par celles-ci qui rejettent leur recours et disposent d'un intérêt digne de protection à leur annulation. Elles possèdent ainsi la qualité pour agir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA).

1.2 Les recours de droit administratif A1 25 78 et A1 25 80 respectent en outre les autres exigences de forme (cf. art. 72, 78 let. a, 79a let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA), de sorte qu'il convient d'entrer en matière. Ils sont suffisamment connexes pour être jugés dans un seul arrêt (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 11b LPJA). Cela étant, il convient toutefois de rappeler qu'en vertu de l'effet dévolutif du recours, seule la décision du Conseil d'Etat du 26 février 2025 est attaquantable césans (art. 72 LPJA). A cet égard, la conclusion n^o 3 formulée dans les deux mémoires de recours tendant à l'annulation de la décision communale du 20 juin 2023 délivrant l'autorisation sollicitée par B _____ SA est irrecevable.

2. Le Conseil d'Etat a déposé en cause son dossier (xx.xx), lequel contient le dossier communal. La demande des recourantes en ce sens est dès lors satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Ces dernières requièrent également une inspection des lieux. Elles motivent cette requête en alléguant que l'administration de ce moyen de

preuve permettra à la juridiction de céans de constater que la construction projetée ne s'intégrera aucunement dans le quartier, composé de chalets classiques.

En l'espèce, l'examen des pièces au dossier, lequel comprend de nombreuses photographies et des plans, ainsi que le recours à des outils cartographiques librement accessibles (LUBIS – Swisstopo, Google Maps ou encore vsgis.ch), permet d'appréhender correctement la configuration des lieux, de se faire une idée précise de l'ampleur des travaux litigieux et de trancher le litige en toute connaissance de cause. Par conséquent, il ne sera pas donné suite à l'inspection des lieux requise, par appréciation anticipée des preuves (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ACDP A1 25 147 du 13 janvier 2026 consid. 3.2).

3. Dans un premier grief, les recourantes se plaignent d'une violation de la LRS. En substance, elles soutiennent que le constructeur ne démontre pas suffisamment son intention d'utiliser le futur logement en tant que résidence principale. Elles font valoir que la seule inscription d'une mention de résidence principale au registre foncier, conjuguée à l'obligation de vérifier, avant la délivrance du permis d'habiter, l'existence d'une seule cuisine ne permettrait pas d'écarter un éventuel abus de droit. Selon elles, ce risque serait d'autant plus manifeste au regard de l'importante surface de plancher prévue ainsi que de l'existence de plusieurs accès secondaires desservant les différents niveaux du chalet.

3.1 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.

3.2 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, 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).

3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que la commune de Y _____ 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 13 février 2026). Les dispositions de la LRS doivent dès lors s'appliquer. Le projet litigieux porte sur la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un chalet sur six niveaux, en résidence principale.

Le Conseil d'Etat a retenu que Z _____, habitant actuellement à J _____, avait l'intention de faire du bâtiment projeté sa résidence principale en se fondant sur les déclarations écrites de l'intéressé (doss. p. 3 et 538). Il a ensuite considéré que le projet ne comportait qu'un seul logement au sens de l'art. 2 let. d LRS vu que les plans ne prévoyaient qu'une seule cuisine et ce malgré la volumétrie importante de la construction, la présence de six niveaux et l'existence de plusieurs accès secondaires. En outre, le grand escalier intérieur, couplé à un ascenseur, donnait à penser que la construction envisagée formait une unité de construction au sens de l'art. 2 let. b LRS. Ce raisonnement ne convainc pas. En effet, le dossier contient, d'une part, une déclaration d'intention de Z _____ datée du 4 novembre 2021 aux termes de laquelle il indiquait souhaiter « demeurer résident de la commune de Y _____ en tant que résident au forfait fiscal ». Il y exprimait aussi sa volonté de quitter sa résidence actuelle située à la « Rue D _____ » afin de s'installer dans le chalet E _____ situé sur la parcelle n° xxx qu'il prévoyait de démolir et de reconstruire. Il concluait en affirmant son « intention de résidence principale sur [la] commune » (doss. communal, p. 3). D'autre part, le dossier renferme un formulaire intitulé « Nouveaux logements soumis à une restriction d'utilisation – Logement en résidence principale », daté et signé le 17 novembre 2021 par Z _____, en qualité de futur utilisateur du bien. Sous l'onglet « domicile actuel », ce dernier a indiqué « Rue F _____ ». A la question relative à la distance entre le logement et le lieu de travail, l'intéressé a indiqué « N/A ».

Au vu des différentes adresses communiquées par le requérant à quelques semaines d'intervalle, de l'existence d'un domicile fiscal (art. 2 LF) et non civil, à J _____, ainsi que de l'absence de toute indication relative aux circonstances personnelles de la personne appelée à occuper le logement projeté (lieu de travail, composition de la famille, domicile civil, ancrage local), l'autorité attaquée devait apprécier avec une certaine réserve les déclarations figurant au dossier. Dans ces conditions aussi, elle ne pouvait pas se dispenser d'examiner l'effectivité du domicile de Z _____. En outre, le dossier communal ne contient aucune information (évaluation du marché locatif ou des besoins dans la commune ou les environs) de nature à déterminer si la perspective d'une résidence principale telle qu'envisagée par le constructeur est réaliste même si le Conseil municipal se réfère à « une analyse de l'offre du 2 juin 2020 », absente au dossier.

Mais il y a plus. En effet, il ressort d'un courrier non daté (doss. communal, p. 219 à 221) adressé au voisinage par Z _____ et son épouse, H _____, laquelle n'a toutefois signé aucune déclaration d'intention d'établir sa résidence principale à J _____, que ceux-ci entendaient ériger la construction querellée afin de pouvoir vieillir à J _____ et y réunir leur famille (« *These strong connections to J _____ and the fact that we would like to grow old in J _____ are the reasons why we are trying to build a place where we can all call home and where we can gather our entire family* », doss. communal, p. 219). S'agissant des accès, ils ont précisé que « le niveau qui semble indépendant du premier étage, que nous appelons l'étage des enfants, ne sera jamais utilisé de manière indépendante », son unique but étant d'accueillir leurs enfants de la manière la plus pratique possible, tout en leur offrant un certain degré d'indépendance. Or, il ressort des plans portant le sceau communal du 13 juin 2023 (doss. p. 575) que le niveau destiné aux enfants correspond au niveau+3, et non au niveau +1, comme indiqué dans le courrier précité. Cette contradiction est de nature à susciter des doutes quant à la réelle affectation envisagée de ces deux niveaux dont la surface de plancher (niveau +1 : 288.67 m², niveau +3 : 168.27 m²), conjuguée à l'existence d'entrées respectives, permettrait la création de logements indépendants.

S'agissant plus particulièrement du niveau +3, accessible par une entrée située au nord et comportant une chambre d'enfants, une salle de bain enfants, une chambre d'invités avec salle de bain attenante, ainsi qu'une chambre avec une salle de bain attenante, tout comme un coin TV et un bureau, le couple a expliqué que cet étage pourrait accueillir, à l'avenir, un éventuel personnel médical ou d'assistance dont ils pourraient avoir besoin. Ils ont toutefois précisé que cet espace était directement relié aux espaces

de vie du chalet et ne disposait d'aucune cuisine, de sorte qu'il ne pourrait fonctionner de manière autonome.

Ces affirmations ne trouvent toutefois aucun appui dans les plans du projet, lesquels ne prévoient aucun espace spécifiquement destiné à un personnel médical ou d'assistance. De plus, le dossier communal ne contient aucune indication relative à l'âge du constructeur. A cet égard, ni le Conseil municipal, ni l'autorité attaquée n'ont examiné cette question. Seule la consultation de l'extrait du registre foncier (doss. CE – CPPE W _____, p. 62) permet de connaître la date de naissance de Z _____, soit le xx xx 1959. En l'absence d'autres indices, il apparaît pour le moins incertain qu'un tel besoin puisse se manifester à moyen terme.

Dans ces circonstances, il n'est pas garanti que le projet servira de résidence principale. Cette incertitude est renforcée par les déclarations des époux Z _____ et H _____, lesquels, tout en invoquant un attachement profond à la station de J _____, indiquent avoir élevé des « enfants internationaux ». Il s'ensuit que l'usage effectif du logement à des fins de résidence principale apparaît incertain.

3.4 A cela s'ajoute que, de par ses caractéristiques, la construction projetée, de très haut standing (comprenant notamment l'accès à une piscine, un jacuzzi, un spa, un hammam, une salle de massage), répartie sur 6 niveaux et plus de 1200 m² de SP ne s'adresse qu'à un cercle très restreint de personnes recherchant 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 rare s'adressant à une clientèle très fortunée, 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 J _____, à vocation essentiellement touristique. Il est ainsi douteux qu'un tel hébergement puisse réellement servir de résidence principale.

C'est à bon droit que les recourantes font valoir que le volume et les surfaces du chalet projeté ne rendent nullement impossible l'aménagement ultérieur d'une cuisine à chaque niveau. Partant, le Conseil d'Etat ne pouvait se contenter de retenir que, « vu qu'il n'y a qu'une cuisine, il faut retenir qu'il n'y a qu'un logement au sens de la LRS », ce d'autant moins que la bâtisse dispose de plusieurs accès secondaires, situés aux niveaux +1, +2 et +3, lesquels ne sauraient être simplement justifiés par la construction d'un chalet en pente. Comme le soulignent à juste titre les recourantes, on ne discerne aucune contingence technique qui imposerait, pour une construction en pente, la création d'accès à quasiment chaque étage alors qu'un ascenseur, tout comme un escalier

intérieur, desservent l'intégralité des niveaux. Cela est d'autant plus vrai que le Conseil d'Etat a lui-même retenu que le grand escalier intérieur, combiné à un ascenseur, tendait à démontrer l'existence d'une unité de construction unique au sens de l'art. 2 let. b LRS.

C'est le lieu de souligner que compte tenu de son implantation dans un angle du chalet, le dégagement accueillant l'escalier et l'ascenseur pourrait être aisément privatisé entre les niveaux ou, au contraire, servir de cage d'escalier commune à plusieurs logements, compte tenu des pièces desservies à chaque étage. Il s'ensuit que la configuration des lieux ne permet pas de retenir que les dégagements prévus forment nécessairement une unité de construction.

3.5 En définitive, l'absence d'instruction relative à l'effectivité du domicile de Z _____, tout comme ses déclarations imprécises, ne permettent pas, à ce stade, de retenir que l'identité du futur occupant serait connue ni que l'affectation prévue sera respectée.

Partant, bien fondé, le grief est accueilli 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 de l'acquéreur. Cela impliquera d'établir, avec sérieux et par tous les moyens, sa situation actuelle et future notamment s'agissant de l'effectivité du domicile allégué (p. ex. attestation de domicile ; factures ou notes de frais pour des biens et services consommés à J _____ ; correspondances expédiées depuis J _____ ou adressées à J _____ ; participation à la vie locale). 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 l'acquéreur n'était pas connu. Il lui reviendra ainsi d'examiner, sur la base de données actualisées (population résidente à J _____ 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. Dans tous les cas, il incombera également au Conseil municipal d'examiner si le projet litigieux forme réellement une unité de construction en analysant si l'installation d'une autre cuisine n'est techniquement pas envisageable (p. ex. dépôt de plans mettant en exergue l'endroit où passeront les installations d'arrivée et d'évacuation des eaux ; plans d'alimentation en électricité du chalet).

4. Bien que le sort réservé au grief précédent scelle déjà celui des recours, la Cour de céans relève ce qui suit au sujet de la seconde critique émise en relation avec la clause d'esthétique.

4.1 L'art. 34 al. 1 LC prévoit que les constructions et les installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur. L'art. 40 al. 1 LC énonce que les constructions et les installations ne doivent pas produire sur le voisinage des effets qui seraient en contradiction avec le RCCZ. Sur le plan communal, l'art. 69 let. a RCCZ précise que les constructions et leurs abords doivent présenter des formes, des couleurs et des aménagements qui s'harmonisent aux constructions environnantes et au caractère du site.

Les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation, notamment lorsqu'elles examinent la question de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_14/2023 du 13 mars 2025 consid. 4.2). L'application d'une telle clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance (ATF 115 Ia 114 consid. 3d ; RVJ 2018 p. 18).

4.2 En l'espèce, les recourantes déduisent de l'assertion du Conseil d'Etat selon laquelle la construction « détonn[ait] un peu des chalets plus classiques » que celle-ci ne pouvait pas être autorisée, faute de s'inscrire dans le cadre existant.

Ce raisonnement ne saurait toutefois être suivi. Le Conseil d'Etat pouvait en effet valablement retenir que la commune, laquelle jouissait d'un large pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique, avait examiné cette question. Ainsi, même si le projet présentait une certaine ampleur, il n'en demeurerait pas moins que sa volumétrie, sa hauteur et les matériaux utilisés respectaient les règles communales applicables, ce que les recourantes ne contestaient pas. Par ailleurs, l'examen de ce critère avait conduit le Conseil municipal à exiger un remaniement du projet initial, non conforme à l'art. 69 RCCZ. La constructrice, après concertation avec l'architecte communal, a donné une suite favorable à cette requête si bien que le Conseil municipal a pu approuver le projet sur ce point.

Par ailleurs, on ne se trouve pas en présence d'un site qu'il s'agirait de protéger en imposant des restrictions supplémentaires. A cet égard, les constructions voisines illustrent que l'ampleur du projet n'est pas exceptionnelle dans ce secteur. A titre

d'exemple, la CPPE de l'immeuble V _____ est composée de six garages surmontés de trois niveaux et regroupe onze PPE [n^{os} xxx/xxx à xxx/xxx1]), tandis que celle de l'immeuble W _____ comprend deux chalets imbriqués, une construction souterraine et cinq PPE (n^{os} xxx/xxx2 à xxx/xxx3). Le projet ne « détonne » donc que dans la mesure où il serait destiné à recevoir un seul logement, contrairement aux chalets voisins, d'une ampleur également significative, mais regroupant plusieurs résidences. Or, sous l'angle esthétique, le fait d'accueillir un ou plusieurs logements dans un volume identique n'a pas d'incidence. Le grief tiré d'une violation de la clause d'esthétique doit ainsi être rejeté.

5.

5.1 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 du tiers concerné, qui succombe pour l'essentiel, le 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 pour la présente procédure. Eu égard à ce qui précède, ils sont mis par 1200 fr. (4/5) à la charge de Z _____. Le solde de 300 fr. (1/5) est, quant à lui, supporté par les CPPE des immeubles V _____ et W _____, solidairement entre elles (art. 88 al. 2 LPJA).

Z _____, supportera également, à hauteur de 4/5 la part des frais (1000 fr.) mis à la charge des CPPE des immeubles V _____ et W _____ par le Conseil d'Etat, le solde (1/5) étant supporté par les recourantes, solidairement entre elles.

5.2 L'issue du litige implique pour les recourantes 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 leur mandataire, laquelle a principalement consisté devant le Conseil d'Etat en la prise de connaissance du dossier, en la rédaction de deux requêtes d'effet suspensif (2 pages) et de deux recours administratif similaires (4 pages), ainsi que celle déployée cédans, laquelle a consisté essentiellement en la rédaction de deux mémoires de recours de droit administratif similaires (7 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 utilisée 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 Z _____.

Celui-ci, également représenté par un mandataire professionnel, a obtenu très partiellement gain de cause, de sorte qu'il a également droit à une indemnité pour ses dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Compte tenu de l'activité déployée par son 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 (3 pages et 5 pages), le montant global est arrêté à 2100 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 420 fr. est ainsi mis à la charge des recourantes. La compensation des créances que les deux parties ont l'une envers l'autre aboutit au versement par le tiers concerné d'une indemnité de 1980 fr. aux recourantes.

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Les causes A1 25 78 et A1 25 80 sont jointes.
2. Les recours sont partiellement admis dans la mesure de leur recevabilité. L'affaire est renvoyée au Conseil municipal de Y _____ pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens du considérant 3.5.
3. Les frais par 1500 sont mis pour 4/5 (1200 fr.) à la charge de Z _____ d'une part, et pour 1/5 (300 fr.) à la charge des CPPE des immeubles V _____ et W _____, solidairement entre elles.
4. Z _____ versera, après compensation, une indemnité de 1980 fr. aux CPPE des immeubles V _____ et W _____, créancières solidaires, à titre de dépens réduits.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Stéphane Coudray, avocat à Martigny, pour les CPPE des immeubles V _____ et W _____, à J _____, à Maître Stéphane Jordan, avocat à Sion, pour Z _____, à J _____, à la Commune de Y _____, au Conseil d'Etat du Valais, à Sion, et à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), à Berne.

Sion, le 27 février 2026