République Française
Département de la Haute-Garonne
MAIRIE DE SAINT-AVENTIN - 31110 -

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

Feuillet n°08/2026

ARRÊTÉ MUNICIPAL 2026/04

ARRÊTÉ DE PERIL ORDINAIRE

Le Maire de la commune de Saint-Aventin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2212-2 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-22 et R.511-1 à R.511-13 ;

Vu le rapport d'expertise établi par la société EIRL F-Ingénierie, mandatée par le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Crabioules », Station de Superbagnères – 31110 Saint-Aventin, reçu en mairie le 24 février 2026 ;

Vu la visite sur site effectuée le 25 février 2026 par Monsieur Léon OUSTALET, Conseiller municipal en charge de la commission de Superbagnères ;

Considérant que l'immeuble dénommé « Résidence Les Crabioules » est un immeuble collectif comprenant des balcons en béton armé en saillie en façade ;

Considérant que le rapport technique susvisé met en évidence des désordres affectant les balcons en béton armé, caractérisés notamment par des dégradations du béton, fissurations, épaufrures et risques de chute d'éléments en façade ;

Considérant que ces désordres sont susceptibles d'entraîner la chute de fragments de béton sur les espaces situés en pied de façade ;

Considérant que ces espaces sont accessibles aux occupants et aux tiers, exposant ainsi les personnes à un risque pour leur sécurité ;

Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, de prescrire les mesures nécessaires pour faire cesser le danger conformément aux dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

ARRÊTE

Article 1 – Désignation des destinataires

Le présent arrêté est applicable au syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Crabioules », représenté par son syndic en exercice, ainsi qu'à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble concerné.

Article 2 – Mesures conservatoires immédiates

Le syndicat des copropriétaires est mis en demeure de mettre en œuvre, sans délai à compter de la notification du présent arrêté :

- La mise en place d'un périmètre de sécurité matérialisé interdisant l'accès aux zones situées sous les balcons concernés ;
- L'installation de dispositifs empêchant le stationnement ou la circulation des personnes au droit des façades exposées ;
- L'affichage visible et durable d'une signalisation d'interdiction d'accès.

Ces mesures devront être maintenues jusqu'à suppression complète du danger.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

Article 3 – Études et travaux définitifs

Le syndicat des copropriétaires est mis en demeure :

1. De faire procéder, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, à une étude technique complète des balcons concernés par un professionnel qualifié ;

2. De réaliser les travaux nécessaires à la suppression durable du danger dans un délai de six mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 4 – Exécution d'office

Faute d'exécution dans les délais impartis, il pourra être procédé d'office aux mesures prescrites, aux frais des propriétaires, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 5 – Sanctions

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté expose les propriétaires aux sanctions prévues à l'article L.511-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 6 – Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation de la complète exécution des mesures prescrites et production d'un rapport établi par un homme de l'art attestant de la suppression du danger.

Article 7 – Notification et publicité

Le présent arrêté sera notifié au syndicat des copropriétaires par tout moyen conférant date certaine.

Il sera affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble concerné.

Il sera transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Gaudens.

Fait à SAINT-AVENTIN, le 25/02/2026.
Le Maire
Jean-Claude TINE

République Française
Département de la Haute-Garonne
MAIRIE DE SAINT-AVENTIN - 31110 -

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

Feuillet n°09/2026

ANNEXE

Maître d'ouvrage :

Syndic de copropriété
LUCHON IMMOBILIER
52 rue Lamartine - BP5
31110 BAGNERES-DE-LUCHON
Tél. : 06 34 05 03 85
Courriel : erwan.letertre@luchon-immobilier.org

Projet :

Désordres affectant les balcons béton armé
Résidence Les Crabioules
Plateau de Superbagnères
31110 SAINT-AVENTIN

Ingénierie
DU BATIMENT

F-Ingénierie du bâtiment
31 boulevard Jeanne d'Arc
31800 LABARTHE RIVIERE
Téléphone : 06 66 07 58 55
E-mail : contact@f-ingenierie.fr
Web : www.f-ingenierie.fr

Diagnostic solidité
Constat visuel du 24/02/2026

Numéro de projet	FI261	01	
Phase	DIA		
Date	24/02/2026	Document	
Réalisé par	FVC		

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

République Française
Département de la Haute-Garonne
MAIRIE DE SAINT-AVENTIN - 31110 -

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

Sommaire

1 – Demandeur 2
2 – Cadre et objet de la mission 2
3 – Contexte général 3
4 – Constatations extérieures 3
4.1 Observations générales (ensemble des façades) 4
4.2 Observations détaillées – Façade Sud 4
4.3 Défauts d'étanchéité en surface de dalle 5
4.4 Poutres secondaires longitudinales 6
4.5 Consoles principales en béton armé 7
5 – Appréciation globale de l'état structurel 8
6 – Appréciation de la gravité 8
7 – Mesures conservatoires urgentes recommandées 8
8 – Suites nécessaires 9
8.1 Mission de diagnostic solidité complète 9
8.2 Mission de maîtrise d'œuvre 9
9 – Conclusion 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

1 – Demandeur

Monsieur Erwan LETERTRE
LUCHON IMMOBILIER
52 rue Lamartine – BP5
31110 BAGNÈRES-DE-LUCHON

2 – Cadre et objet de la mission

Date de visite : 24/02/2026
Rédacteur : F-Ingénierie du Bâtiment – Fabian VAN CAMPENHOUT

La présente mission a été réalisée à la demande du syndic Luchon Immobilier dans le cadre de désordres affectant les balcons en béton armé de la résidence *Les Crabioules*, située sur le plateau de Superbagnères – Commune de Saint-Aventin.

La mission a consisté en :

- Une visite sur site,
- Un relevé visuel des désordres apparents,
- Une analyse technique préliminaire,
- Une appréciation du niveau de gravité,
- La formulation de mesures conservatoires immédiates.

Il s'agit d'une appréciation visuelle technique, sans sondage destructif, sans auscultation instrumentée et sans recalcul structurel à ce stade.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

République Française
Département de la Haute-Garonne
MAIRIE DE SAINT-AVENTIN - 31110 -

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

3 – Contexte général

La résidence a été construite entre 1974 et 1976.

Les plans d'origine ont été récupérés auprès de la mairie de Saint-Aventin et analysés.

Les balcons sont constitués :

- De consoles principales en béton armé en porte-à-faux, ancrées dans les planchers du bâtiment.
- De deux poutres secondaires longitudinales à la façade.
- D'une dalle béton armé portant perpendiculairement à la façade sur ces poutres secondaires.

Les balcons sont superposés verticalement sur plusieurs niveaux.

L'environnement est de montagne (altitude élevée, cycles de gel/dégel, neige).

4 – Constatations extérieures

Lors de la visite, il a été procédé :

- à un tour complet de la résidence, permettant une observation visuelle de l'ensemble des balcons depuis les abords extérieurs.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

République Française
Département de la Haute-Garonne
MAIRIE DE SAINT-AVENTIN - 31110 -

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

Feuillet n°11/2026

- à une observation rapprochée de la façade Sud, rendue possible par l'accès à trois appartements.

Ainsi :

- *Les désordres ont pu être appréciés globalement sur l'ensemble des façades depuis le sol.*
- *Une analyse plus détaillée a pu être menée sur les balcons de la façade Sud.*

4.1 Observations générales (ensemble des façades)

L'observation périphérique de l'immeuble met en évidence :

- *Une répétitivité des désordres sur les balcons,*
- *Des éclatements visibles en sous-face et en nez de consoles,*
- *Des irrégularités d'arêtes en tête de consoles,*
- *Des réparations anciennes ponctuelles,*
- *Un fléchissement des poutres secondaires,*
- *Un vieillissement généralisé des éléments en béton armé.*

Les désordres ne semblent pas isolés à une zone spécifique mais affectent l'ensemble des balcons de manière plus ou moins marquée selon les niveaux.

4.2 Observations détaillées – Façade Sud

L'accès à trois appartements situés en façade Sud a permis :

- *une inspection rapprochée des consoles,*
- *l'observation détaillée des poutres secondaires,*
- *l'examen des sous-faces de dalle,*
- *l'analyse de l'état de l'étanchéité en surface.*

Les désordres décrits ci-après (paragraphes 4.3 à 4.6) sont issus de cette observation rapprochée.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

4.3 Défauts d'étanchéité en surface de dalle

Une étanchéité résine a été mise en oeuvre vers 2010 (selon indication du syndic).

Constats :

- Fissuration ouverte du revêtement.
- Fissures au droit des joints de fractionnement.
- Désadhérence locale.
- Rupture de continuité du complexe.

L'étanchéité ne joue plus son rôle et devra être déposée.

Toutefois, l'absence d'efflorescences marquées en sous-face constitue un indice favorable suggérant que les dalles ont été partiellement protégées durant une période significative.

➡ La conservation des dalles peut être envisagée sous réserve d'un diagnostic approfondi.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

4.4 Poutres secondaires longitudinales

Les poutres secondaires présentent :

- Fissuration transversale en sous-face,
- Réparations antérieures localisées,
- Épaufrures en zones d'appui,
- Armatures apparentes localement,
- Corrosion active.

Les zones les plus dégradées sont situées :

- Au droit des appuis sur têtes de consoles,
- En sous-face des poutres de rive.

Ces désordres sont compatibles avec :

- Infiltrations répétées,
- Carbonatation,
- Corrosion des armatures,
- Effets aggravants gel/dégel.

Un risque de chute de fragments est identifié.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

4.5 Consoles principales en béton armé

Les consoles présentent des niveaux de dégradation variables.

a) Défauts initiaux de béton

Certaines consoles présentent :

- Forte ségrégation des granulats,
- Enrobage insuffisant,
- Béton poreux,
- Défaut probable de mise en œuvre à l'origine.

Ces défauts initiaux ont favorisé les pénétrations d'eau.

b) Décollement d'enrobage

Il est observé :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

République Française
Département de la Haute-Garonne
MAIRIE DE SAINT-AVENTIN - 31110 -

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

- Décollement du béton de couverture,
- Éclatements en sous-face,
- Armatures corrodées,
- Réparations anciennes non pérennes.

c) Têtes de consoles

Les têtes de consoles sont particulièrement dégradées :

- Arêtes éclatées,
- Béton désagrégé,
- Protection sommitale insuffisante,
- Infiltrations directes possibles.

La console du dernier niveau présente une dégradation avancée liée à une protection métallique défaillante.

Ces zones constituent les points les plus sensibles.

5 – Appréciation globale de l'état structurel

Les désordres observés :

- Sont observés sur l'ensemble des façades, avec une analyse détaillée menée sur la façade Sud.
- Affectent les éléments structuraux,
- Sont évolutifs,
- Résultent d'un vieillissement avancé combiné à des défauts d'origine et à un environnement agressif.

Aucun effondrement imminent n'a été constaté à la date de la visite.

En revanche :

➡ Le risque de chute de fragments de béton est réel.

➡ La pérennité structurelle à moyen terme n'est pas garantie sans intervention.

6 – Appréciation de la gravité

Les désordres sont :

- Structurellement significatifs,
- Localement avancés,
- Généralisés.

Compte tenu :

- De la hauteur des balcons,
- De la fréquentation des abords,
- De la présence d'enfants (zone de luge en période hivernale),

le risque pour les personnes en pied de façade doit être considéré comme sérieux.

7 – Mesures conservatoires urgentes recommandées

Il est recommandé sans délai :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

République Française
Département de la Haute-Garonne
MAIRIE DE SAINT-AVENTIN - 31110 -

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 26/02/2026
ID : 031-213104706-20260225-202604AA-AR

1. Mise en place d'un périmètre de sécurité en pied de façade.
2. Interdiction de circulation sous les balcons concernés.
3. Balisage physique permanent.
4. Purge immédiate des bétons instables.
5. Éventuelle pose de filets de protection provisoires.

Ces mesures relèvent d'une mise en sécurité des personnes.

Au regard des désordres observés, la rédaction d'un arrêté de mise en péril limité aux zones extérieures exposées apparaît justifiée afin de sécuriser juridiquement les mesures de restriction d'accès.

8 – Suites nécessaires

Il est indispensable d'engager :

8.1 Mission de diagnostic solidité complète

Comprenant notamment :

- Relevé des flèches,
- Sondages destructifs,
- Mesure d'enrobage,
- Analyse de la carbonatation,
- Vérification de l'état des armatures,
- Vérification de la capacité portante résiduelle.

8.2 Mission de maîtrise d'œuvre

Pour :

- Conception des réparations,
- Reprise structurelle des consoles,
- Réparation des poutres secondaires,
- Dépose et réfection complète de l'étanchéité,
- Protection durable des têtes de consoles.

9 – Conclusion

Dans le cadre de la mission de constat visuel confiée, il est établi que les balcons en béton armé de la résidence Les Crabioules présentent :

- Des dégradations avancées,
- Un risque avéré de chute de fragments,
- Un vieillissement structurel nécessitant intervention globale.

La mise en sécurité immédiate des abords apparaît nécessaire afin de prévenir tout risque pour les personnes.

Un diagnostic solidité complet doit être engagé sans délai afin d'éviter une évolution vers une dégradation irréversible des ouvrages.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.