PLANIFICATION DES ARBRES, ARBUSTES ET HAIES

Nous vous présentons ci-après le plan d'entretien du terrain incluant l'amélioration ou le remplacement du gazon et la plantation de nouveaux arbres suite principalement à l'ouragan Irma et aussi le remplacement de certains arbres suite à la coupe printanière des arbres car certains d'entre eux seront complètement retirés du site.

1. Préparation des ouragans

Chaque printemps, nous élaguons nos grands arbres en prévision de la saison des ouragans et cette année ne sera pas différente, sauf que nous en ferons beaucoup plus. Les arbres aux côtés de la rue Miner, coupés par Asplund Co. sur un contrat de FPL (un travail plus laid n'est certainement pas possible) sont en mauvais état. Le premier arbre à couper sera celui qui se trouve à l'extérieur de la limite de notre propriété qui surplombe la rue Miner sur le côté est de notre sortie. Sur le côté sud de notre ligne de propriété le long de la rue Miner, la plupart des arbres seront coupés ou complètement enlevés, ils se courbent maintenant dangereusement vers nos bâtiments. Chaque grand arbre sera examiné et une décision de couper ou d'enlever sera prise en fonction de leur condition spécifique. Ce travail est estimé coûter au minimum $ 12,000.00, la coupe est une chose, et le transport des débris est également très coûteux. Nous allons enlever deux arbres à fleurs japonais par le côté sud du bâtiment 7, un arbre sur le coin sud-est du bâtiment 5 et un laurier-rose à l'angle nord-est du bâtiment 7.

2. Gazon

Nous avons de nombreuses zones de notre gazon qui doivent être remplacées. Au cours des premières semaines d'avril 2018, nous allons appliquer un engrais avec un herbicide et voir la réaction sur les mauvaises herbes. Suite à cela, nous allons déterminer les zones qui doivent recevoir plusieurs applications de Round up afin de tuer les mauvaises herbes. Une procédure spécifique d'application doit être suivie, comme couper les mauvaises herbes et l'herbe près du sol avant l'application de l'herbicide et suivre un processus d'arrosage pendant cette période. Les mauvaises herbes seront alors enlevées et de la nouvelle terre sera ajoutée si nécessaire. Une application de milargonite et ensuite l'installation du nouveau gazon. Le coût estimé pour le traitement de l'herbe est de 7 000 $ pour la main-d'œuvre et le matériel.

Les zones spécifiques à l'étude sont:

- Le côté nord du bâtiment 19, près des condos 400, 401, 402 et 403
- Entre les bâtiments 27 et 28
- Le côté nord-ouest du bâtiment 35
- Le côté est du bâtiment 23
- La voie d'accès centrale allant vers la fontaine
- Le côté ouest du bâtiment 9
- Le côté nord du bâtiment 15
- Et une série de plus petites zones

Un certain nivellement du sol sera également nécessaire, par exemple :
sur le coin sud-est du bâtiment 46 près du condo 801,

sur le côté sud du bâtiment 6,
sur le côté nord du bâtiment 19 près des condos 400 à 403,
ainsi qu'une série de petits endroits autour du site.

3. Remplacement d'arbres

Suite au travail détaillé sous le point 2, nous pouvons prévoir un coût de 16 000 $ pour le remplacement des arbres. Nous projetons la plantation d'arbres suivants suite aux dégâts causés par l'ouragan Irma:

- Côté sud du bâtiment 6, plantation d'un arbre de type Christmas palm, près de la borne d'incendie
- Côté ouest du bâtiment 9, plantation d'un arbre de type Christmas palm, sur le côté sud-est la fontaine ou encore un palmier à 3 troncs.
- Sur le côté est du bâtiment 46, plantation de deux arbres de type Christmas palm, ceci doit être coordonné avec le travail prévu pour créer une double voie pour notre système de porte d'entrée, qui nécessitera le déplacement de la haie le long du côté de l'entrée.
- Du côté sud du bâtiment 36, plantation d'un arbre de type Christmas palm, une plante existante sera enlevée près du coin est du bâtiment.
- Du côté est du bâtiment 42, plantation d'un arbre de type Christmas palm, ce qui nécessitera un ajustement des plantes existantes. Il y aura aussi plantation d'un croton à feuilles torsadées sur le coin sud-est de l'unité de condo 542.
- Du côté nord, entre les bâtiments 5 et 7 suite à la coupe d'un très gros arbre.
- Du côté sud du bâtiment 7, plantation d'un palmier à 3 troncs.
- Deux autres palmiers à trois troncs, un devant l'unité de condo 600 et un devant l'unité 602. Cependant, il faudra voir si cela fera trop chargé.
- Il faudrait aussi envisager de moderniser l'allée centrale, du côté nord du bâtiment 23 à la fontaine centrale, en ajoutant une zone de floraison.

4. Côté est de la propriété à côté de la voie ferrée

Tous les troncs morts et les branches seront enlevés lors des travaux en prévision de la saison des ouragans afin de créer plus d'accès au soleil pour les palmiers Areca le long du puits de rétention. Ces palmiers seront également nettoyés tel que mentionné dans la liste des projets d'été. La deuxième clôture, située le plus à l'est, sera certainement endommagée et si le budget le permet, nous la réparerons. Cela va créer une meilleure vue du train de passagers. Le coût est estimé à 6 000 $ pour les travaux de coupe ou d'enlèvement d'arbres et de réparation partielle de clôtures.
Nous déciderons également s'il faut enlever, en tout ou partie les pins situés à côté de la pétanque, car nous constatons que nos nouveaux palmiers Areca et le chêne ne poussent pas bien près des pins.
Ensuite, lorsque les points 1 et 4 seront complétés, la zone sera nettoyée, nivelée et traitée contre les plantes grimpantes et autres types de mauvaises herbes.

5. Haie sur le côté ouest de la propriété

Nous en avons parlé depuis de nombreuses années et nous avons remplacé de petites portions au fil du temps; maintenant nous devons régler le problème. Les 300 premiers pieds au nord-ouest doivent être remplacés et la clôture devra être remplacée ou réparée. Si nous faisons notre travail avec l'aide de bénévoles, cela coûtera plus de 20 000 $. Si nous faisons toute la clôture, le coût sera de 80 000 $. Nous devrions prévoir le faire sur une période de trois ans. Le choix des plantes de remplacement et la taille de celles-ci auront une grande influence sur le coût.

6. Haie du côté nord-est de la sortie face à la rue Miner

Suite à la décision de couper les plus grands arbres dans cette partie de la propriété, nous devrons remplacer une bonne partie de la haie pour environ 100 pieds, l'ombre créée par les grands arbres existants n'aidant pas la croissance de la haie de ficus. Il existe un type de haie qui semble nécessiter moins de soleil et nous allons vérifier cela. Le coût estimatif de cette section est de 6 000 $.

7. Haie devant le bâtiment 46 le long du côté de l'entrée

En fonction de la décision concernant la porte d'entrée, si nous allons de l'avant avec la modification pour une entrée double, une haie de remplacement sera nécessaire à l'ouest de celle existant pour environ 25 pieds; le coût estimé est de 2 000 $.

8. Entretien régulier / remplacement des arbustes

Le programme usuel de remplacement des arbustes vétustes se poursuivra comme prévu. Nous estimons qu'il faudra environ 2 500 $ pour ce faire. Certains arbres de taille moyenne doivent également être redressés, ce qui sera fait lorsque nous aurons l'équipement approprié sur le site pour effectuer d'autres tâches, tel que la plantation. Ce programme comprendra au minimum les éléments suivants:

- Vérifier tous les petits arbustes et les remplacer au besoin
- Cacher la soucoupe de la télévision par satellite au sud de l'unité 346
- L'îlot entre le bâtiment 36 et 37

9. Demandes des propriétaires et plantations non autorisées

Chaque année, nous sommes confrontés à la même situation, certains propriétaires décident eux-mêmes de planter un petit arbre ou des arbustes, même si cela n'est pas autorisé. A l'avenir, si de nouvelles plantations se font sans autorisation, ces plantes seront simplement retirées de la propriété. Ce type de plantation présente des problèmes pour l'Association et doit cesser. Au cours des mois d'été, des photos de tous les côtés des bâtiments seront prises et ensuite elles seront utilisées pour la comparaison à l'avenir. Nous avons toujours déclaré que "vous creusez, vous brisez et vous payez", cela continuera à être appliqué mais nous supprimerons également ce que vous plantez. Les fleurs en pots sont autorisées, tant que vous ne les plantez pas plus tard dans le sol.

10. Conclusion

Votre conseil finalisera une recommandation d'ici la fin d'avril. Il est évident que nous devons prioriser le côté nord-ouest de la propriété, de l'extrémité nord du bâtiment 29 à

l'extrémité nord du bâtiment 30, puis le remplacement du gazon. Le reste suivra non seulement fonction des recommandations du conseil d'administration, mais aussi la disponibilité des plantes et arbustes, de l'équipement et des bénévoles ou entrepreneurs.

Ce programme est ambitieux mais nécessaire. Si nous le faisons sur une période de 2 ans, le coût total est de 71 500 $ par année. Concernant le budget de l'année en cours, nous avons 10 000 $; alors pour le budget 2018/2019, nous aurons besoin de 61 500 $, ce qui équivaut à une augmentation des frais mensuels de 12,00 $ par mois. Si votre conseil recommande de tout faire au cours de l'année budgétaire 2018-2019, les frais pour l'année à venir augmenteraient de 25,00 $, et ce, uniquement pour ce poste. Votre conseil peut aussi choisir de répartir la dépense sur un certain nombre d'années, y compris le remplacement des lampadaires. Rappelez-vous que conformément à nos documents, nous ne pouvons pas augmenter les coûts de plus de 10% ou 32,00 $ par mois. Si nous utilisons 25,00 $ sur les 32,00 $, il y aura un montant limité pour couvrir d'autres augmentations potentielles comme l'assurance ou les services publics. Au moment d'écrire ce mémo, il n'y avait pas de développement tangible sur le dossier de l'eau et des eaux usées avec la ville d'Hypoluxo. Rappelez-vous que nous avons de plus en plus de travail assigné aux entrepreneurs et cela continuera à augmenter à l'avenir.
Merci
André Mongrain 25 mars 2018, mis à jour le 9 avril 2018