

Montreal, October 14, 2020

I am writing to you in order to express my opinion with regard to the proposal to change height and density rules in the Shaughnessy Village area.

I am the owner of the buildings located at 1645- 51 Sainte-Catherine St. West and 1412 -1418 Pierce St. and I have owned the properties for over 40 years.

I do not have a strong opinion with respect to the Sergakis project, but in principle I have no objection to the changes in zoning and my feeling is that the project proposed will only benefit the owners and inhabitants of the general area and will make Sainte-Catherine St. more attractive.

That having been said I am frankly astounded and seriously disappointed in the overall proposal that is being made. I would suggest that to increase height allowances and density to accommodate the project but then to reduce height allowances and densities for the surrounding area is illogical, unfair, and maybe even illegal. If the population of the area is being asked to approve the changes in zoning so as to allow the Sergakis project, then the people will speak and hopefully their opinion will be listened to. However to tie two totally unrelated matters together is something totally unacceptable to me and raises questions as to the motivation involved.

That having been said, I would suggest that the two issues be disjoined and the Sergakis project should be assessed on its merits. The height and density allowances should not be increased on the backs of the owners and inhabitants of the other areas. Furthermore speaking of areas, I see no rational connection between a quaint area with row houses and Sainte-Catherine St. which is one of the major thoroughfares of Montreal. The map of the area involved seems to have no rational cohesiveness. For example my property is across from the Faubourg Sainte-Catherine, it is beside Jean Coutu, it is in close proximity to the Concordia towers. If you want to decrease height and density allowances for quaint areas south of Sainte-Catherine that should be considered completely independently of taking away the height and density allowances of other properties on Sainte-Catherine St. or anywhere else in the proposed zone.

I know that of late there has been much discussion about increasing density and providing for social housing. It would seem to me that by reducing the height and density allowances on Sainte-Catherine St. it very unlikely that much new housing will be built to say nothing of social and student housing, and most likely the shabby buildings whether they be two or three stories on Sainte-Catherine St. will not be improved as a height and density restriction of 16 meters would make any project unfeasible.

As an aside I should say that given what Covid has visited on our city and the downtown area in particular, the question of zoning and density should perhaps be approached so as to find a way to save the downtown area from extinction. Height and density allowances should be increased rather than decreased.

Respectfully submitted,



WARREN BAER

Montréal, le 14 octobre 2020

TRADUCTION DE LA LETTRE EN ANGLAIS

Je vous écris pour exprimer mon opinion sur la proposition de modifier les règles de hauteur et de densité dans la région du village de Shaughnessy.

Je suis le propriétaire de l'immeuble situé au 1645- 51 Sainte-Catherine Ouest et 1412 -1418 Pierce et j'ai possédé les propriétés pendant plus de 40 ans.

Je n'ai pas une opinion ferme sur le projet Sergakis, mais en principe je n'ai aucune objection aux changements de zonage et mon sentiment est que le projet proposé bénéficiera les propriétaires et les habitants de la région générale et fera rue Sainte-Catherine plus attrayant.

Cela dit, je suis franchement stupéfait et sérieusement déçu de la proposition globale qui est faite. Je dirais que d'augmenter les règles de hauteur et de densité pour accueillir le projet, mais ensuite de réduire les allocations de hauteur et les densités pour la région environnante est illogique, injuste, et peut-être même illégale. Si l'on demande à la population de la région d'approuver les changements de zonage afin de permettre le projet Sergakis, alors les gens parleront et nous espérons que l'opinion sera écoutée. Lier deux questions totalement sans rapport ensemble est quelque chose de totalement inacceptable pour moi et soulève des questions quant à la motivation en cause.

Cela étant dit, je suggère que les deux questions soient disjointes et que le projet Sergakis soit évalué sur le fond. Les règles de hauteur et de densité ne doivent pas être augmentées sur le dos des propriétaires et des habitants **des autres zones**. En outre, je ne vois pas de lien rationnel entre un quartier pittoresque avec des maisons en rangée et la rue Sainte-Catherine qui est l'une des principales artères de Montréal. La carte de la zone concernée ne semble pas avoir de cohésion rationnelle. Par exemple, ma propriété est en face du Faubourg Sainte-Catherine, elle est à côté de Jean Coutu, elle est à proximité des tours Concordia. Si vous voulez modifier les règles de hauteur et de densité pour les zones pittoresques au sud de Saint-Catherine cela devrait être considéré complètement indépendamment des règles de hauteur et de densité d'autres propriétés sur la rue Sainte-Catherine ou n'importe où ailleurs dans la zone proposée.

Je sais qu'il y a eu beaucoup de discussions sur l'augmentation de la densité et la fourniture de logements sociaux. Il me semble qu'en réduisant les règles de hauteur et de densité sur la rue Sainte-Catherine il est très peu probable que des nouveaux logements seront construits pour ne rien dire de logements sociaux et étudiants, et très probablement les bâtiments minables, qu'ils soient de deux ou trois étages sur la rue Sainte-Catherine ne sera pas améliorée comme une réduction des règles de hauteur et de densité de 16 mètres rendrait tout projet irréalisable.

En passant, je dois dire que, compte tenu de ce que Covide a visité sur notre ville et le centre-ville en particulier, la question du zonage et de la densité devrait peut-être être abordée afin de trouver un moyen de sauver le centre-ville de l'extinction. Les allocations de hauteur et de densité devraient être augmentées plutôt que diminuées.

Respectueusement soumis,

WARREN BAER