

Vieux-Montréal, le mercredi 6 juillet 2016

Conseil de l'arrondissement Ville-Marie
À l'attention de Monsieur Denis Coderre
Maire de Montréal
Maire de l'arrondissement Ville-Marie

Objet : Présentation des objections du Jardin Nelson et des restaurateurs de la place Jacques-Cartier destinée à l'assemblée du conseil d'arrondissement Ville-Marie sur le projet d'aménagement de la place Jacques-Cartier / Legs pour le 375e de Montréal.

En janvier 2016, lors d'une conférence de presse sur le projet de réaménagement de la place Jacques-Cartier (PJC), vous avez soulevé la problématique de l'esthétique des terrasses. Vous avez également articulé une vision non seulement pour la PJC, mais aussi pour l'intégration du Champ-de-Mars, de la place Vauquelin et plus au sud, de la rue de la Commune et éventuellement de l'ouverture vers le Vieux-Port avec le lien si important que sera la promenade Fleuve-Montagne. Nous croyons d'ailleurs que l'ouverture vers le Vieux-Port devrait devenir votre projet phare, un vrai legs pour Montréal.

En effet, comme le souligne le Professeur émérite monsieur Jean-Claude Marsan dans son article¹ du 16 janvier dans Le Devoir/La Presse+, nous embrassons la vision et plus spécifiquement la création d'une grande entrée à l'intersection de la rue de la Commune et du Vieux-Port, qui nous l'espérons un jour, sera réalignée avec la PJC et intégrée avec une promenade continue d'est en ouest le long de la rue de la Commune.

Cependant, nous avons des préoccupations majeures liées à l'historique, aux arguments de base justifiant ce réaménagement, ainsi qu'aux aspects opérationnels et économiques.

Un peu d'histoire

La PJC était à l'origine le « jardin » du Château de Vaudreuil, qui est devenu le Collège de Montréal. Suite à l'incendie du collège, la ville en a fait un marché public. La PJC a donc 375 ans d'histoire.

Ces 375 années ont donc été marquées par un jardin, une grande place, un marché public, un lieu de commerce, un lieu de fête, un espace historique, une grande place de rassemblement, un lieu tant couru par les Montréalais et nos visiteurs.

La PJC est une place, un square, ou, comme on dit en Italie une « Piazza ». Elle est comme la Piazza Navona à Rome et de nombreux autres lieux et places en Europe. Il suffit de regarder les grandes places/piazza européennes pour comprendre l'importance qu'elles peuvent avoir ; que

ce soit Piazza del Campo à Sienne, la Grand-Place de Bruxelles, la Plaza Mayor à Madrid et la Piazza San Marco à Venise. La PJC est une place mondiale. Elle est l'une des premières places historiques d'Amérique du Nord. Ce n'est certainement pas un mail de banlieue ou des endroits où l'on essaie de créer une âme et une identité artificielle de façon instantanée afin de combler un vide.

Notre PJC est organique. Elle a évolué en un lieu important pour les gens de Montréal. Elle vit et respire avec les Montréalais depuis toujours.

La PJC n'est pas un long passage comme le sont Les Ramblas de Barcelone où une marée humaine y circule en son centre. Selon le scénario proposé, la ville entend y aménager 2 lignes de terrasses en contre-allées de style wagon, 2 rangées, qui, à coup sûr, feront disparaître une des plus belles grandes places au Canada. Des wagons sur deux pseudo-rails de chemin de fer; est-ce réellement l'emblème approprié pour souligner les 375 ans de son histoire. Non. Ce n'est pas un emblème approprié pour la PJC.

Ne devrait-on pas utiliser cette occasion pour faire une déclaration de ce que nous sommes 375 ans plus tard, un peu comme le soulignent les 2 monuments dans le haut de la place. Dans le haut de la PJC s'expriment d'une certaine façon les 2 solitudes. D'un côté, la colonne Nelson datant de 1809 souligne les exploits d'un d'amiral britannique, et de l'autre, se dévisageant, une statue en mémoire de Jean Vauquelin, capitaine français datant de 1930.

Ce qui manque à cette place, c'est une entrée de prestige ; une place ancrant les 3 pôles majeurs que sont la PJC, le Vieux-Port et la promenade de la rue de la Commune. Cette promenade inachevée, détériorée, bénéficiant d'une courbe magnifique, avec des bâtiments marquants de notre histoire, d'une gare maritime en voie d'être rénovée et d'un achalandage en hausse, doit faire partie de vos priorités.

Cet endroit mérite toute votre attention et serait un vrai legs pour les générations futures.

Les arguments derrière ce réaménagement ont été :

- Retirer les terrasses afin de mettre en valeur la façade des immeubles
- Redynamiser nos rez-de-chaussée
- C'est laid
- L'hiver, il n'y a personne
- Mettre en valeur les bâtiments, 2 poids, 2 mesures
- Une inspiration historique de la place

Retirer les terrasses afin de mettre en valeur la façade des immeubles

Il y a tellement d'exemples à travers le monde qui démontrent le contraire. En exemple, le Fouquet's de Paris² qui par le rouge de ses auvents et par la qualité de son installation met en valeur le bâtiment de jour et de soir. Sans sa terrasse, ce bâtiment historique serait un bâtiment anonyme. Il en est de même pour la célèbre adresse de la PJC, tant de fois photographiées, le Jardin Nelson³.

Selon le célèbre journaliste et critique américain du voyage Rick Steves, une des plus belles places d'Italie est la Piazza de Sienne; encore là, les terrasses sont adossées aux façades permettant aux gens de vivre et de sentir l'ambiance de la place.

Il n'y a rien de nouveau aux auvents⁴. La photo⁵ historique de 1900 que les consultants ont utilisés pour les croquis du projet montre clairement des auvents le long de la PJC, notamment sur l'édifice qui est maintenant le Jardin Nelson.

Redynamiser nos rez-de-chaussée

Il est faux de prétendre que nos clients rempliront nos intérieurs avec le réaménagement proposé. Cela fait partie de l'ADN des Québécois de profiter des terrasses dès les premiers rayons du soleil. Les restaurateurs qui ne peuvent jouir d'une terrasse en font d'ailleurs les frais lorsque les beaux jours frappent à notre porte. La PJC est le berceau des terrasses au Québec et, encore aujourd'hui, demeure un incontournable.

C'est laid

En 2006, le service des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal, responsable de la PJC, en collaboration avec le Ministère de la Culture et des Communications (MCC), ont développé le *Guide d'aménagement des terrasses de la place Jacques-Cartier*⁶ avec des directives claires de ce qui est acceptable.

Dans ce guide, il est clairement stipulé « *que la Ville de Montréal se réserve le droit de suspendre le permis d'occupation aux restaurateurs qui ne respectent pas les orientations de ce guide* ». Ce qu'elle n'a jamais fait. Or, Monsieur le Maire, si vous trouvez que les terrasses sont laides vous avez pleine autorité pour changer la situation en faisant respecter les directives du guide. Vous avez la capacité de suspendre le permis d'occupation et d'imposer aux restaurateurs récalcitrants de devoir redéposer des plans selon vos spécifications. Sinon ces restaurateurs n'auront pas de terrasses en 2017. En fait, voilà un moyen d'atteindre votre objectif dans l'harmonie et sans investissement de la part des contribuables.

Depuis plusieurs années, la Ville de Montréal n'a pas joué son rôle de gardien responsable de la PJC et par le fait même, elle est en grande partie responsable de cette situation.

*Voir ci-joint le Guide d'aménagement des terrasses de la place Jacques-Cartier*⁶.

L'hiver, il n'y a personne

Outre les 2 dernières années, le déneigement des rues du Vieux-Montréal a été pitoyable.

Rien pour faciliter la venue des visiteurs et des touristes.

Les tarifs des parcomètres n'aident pas la situation. Comment expliquer le taux exorbitant des parcomètres en début de semaine, en plein mois d'hiver ? En exemple la Petite Italie à 0.25\$ du 15 minutes. Combien de fois la modulation des tarifs a-t-elle été demandée ?

Combien de fois avons-nous demandé que les stations de taxis soient ramenées au cœur du quartier historique et de la PJC en basse saison ? Combien de fois avons-nous demandé de permettre le stationnement sur la PJC en basse saison ?

Le bureau d'accueil touristique du Vieux-Montréal face à l'hôtel de ville est fermé pendant la saison hivernale ; cherchez l'erreur.

Avec le climat que connaît Montréal en hiver, il est naïf de croire que l'on pourra offrir un service de restauration sur les terrasses proposées.

Bien que les commerçants soient critiqués pour les fermetures hivernales, nous souhaitons rappeler à l'administration qu'elle n'a pas su écouter les nombreuses demandes de correctifs. Nous la blâmons pour son inaction et son insensibilité aux besoins du quartier selon les saisons.

Mettre en valeur les bâtiments, 2 poids, 2 mesures

Affirmer que les terrasses ne permettent pas de mettre en valeur les édifices patrimoniaux, alors que nous constatons que le Marché Bonsecours⁷, bâtiment remarquable du Vieux-Montréal, possède d'immenses terrasses sur sa façade ainsi que des auvents fixés sur sa devanture. Plusieurs autres édifices historiques dans le Vieux-Montréal sont munis d'équipements semblables.

« Une inspiration historique de la place »

La ville tente de nous faire croire que le projet est basé sur une inspiration historique à partir d'une photographie des années 1900⁴. « C'est une conception du patrimoine qui s'avère de l'ordre de la manipulation de l'opinion publique à des fins déterminées » comme le dit si bien le Professeur émérite monsieur Jean-Claude Marsan.

C'est une fausseté pour faire avaler un *projet chouchou* dépourvu de substance.

Nous espérons que la direction générale du Patrimoine au ministère des Communications ainsi que le Conseil du patrimoine du Québec ne seront pas dupés si facilement.

Opérationnel

Le concept de séparation des terrasses du bâtiment est mal fondé. De graves problèmes de conception ont été soulignés, plusieurs points demeurent en suspens. *Voir ci-joint annexe 8.*

Les terrasses seront déplacées à 7 mètres (23 pieds) de nos façades.

Cela aura un impact négatif touchant :

- Nos opérations quotidiennes

- Le travail et la sécurité de nos serveurs
- Le service offert à nos clients
- L'hygiène, nos clients accepteront-ils de voir passer leurs plats à travers la marée humaine ?

Le service devra se faire sur une artère en pente de 8 %, au milieu d'une foule dense (vélos, patins, carrosses, triporteurs et de jeunes enfants qui dévalent la pente⁹). La CNESST considère qu'un sol en pente est non sécuritaire.

Aucune alimentation en eau n'est prévue par la Ville :

- De l'eau nécessaire à l'entretien
- De l'eau nécessaire à la consommation
- De l'eau nécessaire à l'irrigation des végétaux

Par temps de pluie, le service sera interrompu. L'accès aux toilettes se fera sous la pluie pour la clientèle. La CNESST considère les planchers mouillés sont non sécuritaires.

Lors des belles soirées de juillet et août ainsi que lors des grands rassemblements comme les soirées de feux d'artifice le service sera ralenti, difficile et parfois interrompu.

Situation réelle : dimanche 3 juillet

Le Vieux-Montréal est bondé, nos terrasses aussi, l'ambiance est à son meilleur.

20h45, la pluie torrentielle s'abat.

Parce que nos terrasses sont adossées aux bâtiments, le service se poursuit. *Voir annexe 9.*

Avec le projet de terrasses à 23 pieds des façades des bâtiments, le service aurait été complètement interrompu. La clientèle sur place aurait à affronter les intempéries pour accéder aux toilettes.

Imaginez le mécontentement des clients en cours de repas. Imaginez les pertes encourues par les serveurs et la maison. Des clients prisonniers, impossible d'être servis, impossible d'utiliser les toilettes sans inconvénient, impossible de les relocaliser vers l'intérieur. Ils demanderont assurément de ne pas payer. Et avec raison !

Pour votre information nous n'aurions pas pu reprendre le service avant 22h

La situation décrite ci-haut n'est pas exceptionnelle, au contraire elle se présente régulièrement au cours de la saison.

« Ha ! Ho ! Ça se fait ailleurs ! » en citant Barcelone. Il faut savoir comparer des pommes avec des pommes.

Barcelone reçoit en moyenne pour juillet 26 mm de pluie, tandis qu'à Montréal, on reçoit en moyenne 91 mm de pluie. *Voir annexe 11.*

La saison estivale de Barcelone est aussi beaucoup plus clémente et beaucoup plus longue.

De plus, la pente de la PJC est de 8 %, pas mal plus élevée que la douce et longue pente des Ramblas ; là d'ailleurs, où il n'est pas nécessaire d'aménager les terrasses sur des bases.

Par temps chaud et ensoleillé, la combinaison de la hauteur des rampes vitrées ainsi que des auvents rétractables, braiseront nos clients à coup sûr.

Selon l'un des plus grands fournisseurs d'auvents pour les restaurants de Montréal, les auvents rétractables proposés ne conviennent pas à l'usage ; ils sont inefficaces par temps très ensoleillé, inefficaces et dangereux par temps de pluie et par grands vents.

Il n'y a aucune station de travail prévue dans les plans. Aucun restaurant ne peut fonctionner sans l'aménagement d'une station de proximité adéquate. *Voir ci-joint annexe 12.*

L'accessibilité universelle n'a toujours pas été solutionnée. De plus, l'accessibilité universelle et la station nécessaire au service réduiront la capacité d'accueil d'environ 10 espaces clients. Au cours du projet nous avons été informés que la capacité serait inférieure à ce que nous avons présentement. De combien, nous ne le savons pas encore.

En ce qui a trait aux livraisons avant 10h00, l'aménagement en contre-allée mettra en danger la sécurité des employés et des clients pour les restaurateurs offrant les petits déjeuners.

Comme les terrasses appartiendront à la ville, qu'arrivera-t-il en cas de réparation urgente ? Aurons-nous le service 24h comme nous l'avons présentement ?

Il faut penser que les coûts d'entretien, de réparation, d'installation au printemps, de démontage en fin de saison ainsi que l'entreposage hivernale représentent pour le Jardin Nelson une somme d'environ 10,000 \$. (Chiffre disponible en tout temps).

Donnez-vous priorité à l'installation des terrasses dès les beaux jours d'avril ou devons-nous attendre seulement le 1er mai ?

Chaque fois où nous avons eu l'occasion de poser les questions suivantes : « avez-vous consulté des experts en restauration pour l'aménagement des terrasses ? Qui sont-ils ? » les questions sont demeurées sans réponse.

Même l'Association des Restaurateurs du Québec (ARQ) vous a manifesté son total désaccord avec ce réaménagement. Voir annexe 13.

Ce projet sera un fiasco, Monsieur le Maire.

Économique

Je reprendrai ici les mots de Monsieur le Maire lors de sa conférence de presse :

Depuis toujours la PJC est un lieu de rencontre et de réjouissance pour les Montréalais, avec les années, elle est devenue un lieu phare pour les visiteurs et touristes, une porte d'entrée sur le Vieux-Montréal. Un Vieux-Montréal qui année après année demeure l'endroit le plus visité au

Québec durant la saison estivale selon les chiffres de la Société des Attractions Touristiques du Québec, avec le Vieux-Port et le Centre des Sciences, au premier rang des attractions les plus populaires du Québec. Un Vieux-Montréal qui profite du 375^e anniversaire de Montréal en 2017 pour se refaire une beauté.

La PJC se porte donc bien :

Les emplois y sont abondants. Le trafic est élevé.

La perception touristique est forte et la PJC continue d'être l'un des endroits les plus visités à Montréal.

De plus, les entreprises investissent.

Quels sont les bénéfices d'investir ainsi 2,8 millions, de faire disparaître une grande place, sachant le succès et l'achalandage actuels ?

En contrepartie, le niveau de risques est éminemment élevé.

Où sont les analyses de marché pour déterminer ce qui doit être amélioré ?

Aucune analyse des risques n'a été faite avec l'ensemble des commerçants de la PJC.

Aucune analyse des options n'a été faite avec l'ensemble des commerçants de la PJC pour voir si d'autres solutions peuvent être appliquées et à quel prix.

Aucune estimation du potentiel de l'augmentation de l'achalandage/vente que pourrait engendrer ce réaménagement n'a été partagée avec les commerçants de la PJC.

Nous sommes très loin d'un projet collaborateur entre la mairie et les commerçants de la PJC et d'un *Win-Win*, mais plutôt le contraire.

Solutions proposées

Avez-vous envisagé toutes les options viables pour résoudre le problème identifié ?

L'une des options inexplorées est simplement de prendre le mécanisme déjà en place, soit le *Guide d'aménagement de la place Jacques-Cartier*, de le mettre à jour et de l'appliquer de manière appropriée, cela à une fraction du coût et du risque.

Ce scénario offre plusieurs avantages :

Les restaurateurs auront l'obligation de maintenir les terrasses à jour selon les normes du guide, d'année en année, sinon pas de permis l'année suivante.

Cela permettra de préserver le cachet distinct de chaque établissement.

Cela réduira le coût pour les contribuables.

Cela éliminera toutes les questions opérationnelles soulevées par les marchands.

Encore une fois, la PJC est une créature organique, un microcosme, que seule une belle diversité contrôlée peut assurer son avenir. Les restaurateurs, le petit marché public, les marchands, hôteliers, propriétaires, locataires, amuseurs publics, bateleurs, artistes, portraitistes, doivent y

vivre en harmonie sous des règles claires, respectées et régies par l'administration montréalaise, ce qui a toujours fait défaut dans le passé.

Ça ne peut être créé ou modifié artificiellement.

Une occasion en or se présente pour l'administration. Avec le projet de la promenade Montagne-Fleuve qui passera par la Pointe-à-Callière, la rénovation actuelle de la gare maritime Iberville, du pôle d'attraction qu'est le carrefour PJC, Vieux-Port, rue de la Commune, il est impératif pour la ville d'agir.

Plus de 75 000 croisiéristes en route vers la PJC foulent les trottoirs détériorés.

Il est important d'offrir à nos visiteurs internationaux un parcours des plus intéressant, sécuritaire, bien éclairé, entre la gare maritime et la PJC.

Entre la PJC et la Pointe-à-Callière, nous notons :

- Les trottoirs non terminés depuis 1992
- Les trottoirs en mauvais états, voir annexe 14.
- Des réparations de fortune devenues permanentes
- Des façades d'édifices placardées, voir annexe 14.

Toutes ces lacunes portent ombrage au quartier et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

En terminant

Nous croyons que l'administration doit assurer la pérennité de la grande place (Piazza) sans la dénaturer.

Nous croyons que c'est l'occasion parfaite de mettre en valeur des produits représentant le Québec tant au niveau des activités de rues, des artistes, des musiciens et autres.

Nous croyons que l'argent consacré aux wagons de la PJC serait mieux dépensé à la création d'une voie d'entrée prestigieuse au sud de la PJC, laissant un legs significatif pour les générations futures. Ou peut-être pour compenser une partie du dépassement sur d'autres projets tels que la promenade Fleuve-Montagne ?

Changer de façon si drastique la PJC sous prétexte que les terrasses sont « laides » ou sur l'affirmation défailante de mettre les bâtiments en valeur équivaldrait à faire une transplantation cardiaque à un patient qui a un peu de cholestérol. Ce manque de modération dans la solution pourrait tuer le patient.

Par conséquent, nous vous demandons :

- De stopper ce projet hautement préjudiciable pour tous les intervenants et occupants
- De ne pas dépenser indûment l'argent des citoyens
- De ne pas mettre l'intérêt économique des entreprises à risque
- De faire respecter et de faire appliquer le *Guide d'aménagement des terrasses de la place Jacques-Cartier*

Comme maire de Montréal et de l'arrondissement Ville-Marie, responsable à la fois du 375^e et du développement économique, les questions que nous devons poser sont :

1. Comment pouvez-vous justifier aux Montréalais une dépense de 2.8 millions de leur argent pour une intervention arbitraire et mal raisonnée, et justifier aux commerçants un projet qui va baisser nos ventes de 30 à 50 % tout cela sans diligence raisonnable pour justifier le projet ? Un projet que le Professeur émérite monsieur Jean-Claude Marsan juge inapproprié dans cette aire protégée du Vieux-Montréal.
2. Comment justifiez-vous que l'emblème des wagons utilisés dans la proposition est basé sur quelque chose qui fait référence vaguement au toit d'un marché public, définitivement non représentatif de nos 375 ans d'histoire et qu'il n'y a rien dans cette proposition de janvier qui ressemble à quelque legs que ce soit, outre le mot ?
3. Accepteriez-vous de travailler avec nous pour une mise à jour du *Guide d'aménagement des terrasses de la place Jacques-Cartier* afin d'arriver au but souhaité ? À aucun de coût pour les citoyens de la ville et à aucun de risque pour les commerçants.

Le projet n'est définitivement pas le résultat d'une consultation avec les restaurateurs de la PJC. L'impact opérationnel est sous-estimé et ne semble pas compris. Comme chef du développement économique de la métropole, il est irresponsable de prendre une décision non seulement fiscalement hasardeuse, mais aussi de mettre à risque la survie des commerces.

Transformer une place ayant 375 ans d'histoire, hautement patrimoniale, en un *mail* de banlieue, en prenant pour inspiration une photo du 20^e siècle, est un affront aux Montréalais ainsi qu'aux touristes qui nous visitent.

Quelle démesure !

Par : Jean-Marc Lavoie

Directeur général

Jardin Nelson

En collaboration avec les restaurateurs de la place Jacques-Cartier

c. c. Monsieur Jean-Claude Marsan. SDC Vieux-Montréal, Ministère de la Culture et des Communications, Conseil du Patrimoine du Québec, ARQ, les conseillers de la Ville de Montréal, Les Échos du Vieux-Montréal et Centre-Ville, Journal de Montréal, Le Devoir, La Presse, TVA nouvelles, Montreal Gazette, Radio-Canada, CBC News, CTV News, 98.5, 95.1, CJAD, les restaurateurs de la place Jacques-Cartier.

Annexes

1. Comment anesthésier une place publique, article du journal le Devoir, La Presse +, janvier 2016, par le Professeur émérite Jean-Claude Marsan, Université de Montréal
2. Photo, Fouquet's de Paris
3. Photo, le magnifique Jardin Nelson
4. Photo, PJC 1900
5. Photo, PJC 1900 - 1930
6. Guide d'aménagement des terrasses de la place Jacques-Cartier
7. Photo, 2 poids, 2 mesures, le Marché Bonsecours
8. Points en suspens
9. Photo, Jardin Nelson un dimanche après-midi
10. Photo, Jardin Nelson sous la pluie
11. Statistiques de températures et des précipitations entre Montréal et Barcelone
12. Photo, station de travail
13. Lettre de l'Association des Restaurateurs du Québec (ARQ), au maire Denis Coderre
14. Photo, trottoirs et façades rue de la Commune

Old Montreal, Wednesday, July 6, 2016

Council of Ville-Marie
Attention Mr. Denis Coderre
Mayor of Montreal
Mayor of Ville-Marie

Subject: Objections from Jardin Nelson and the restaurant operators presented at the borough council Ville-Marie regarding the proposed development of Place Jacques-Cartier / Legacy for the 375th of Montreal.

On January 2016, at a press conference on the redevelopment of Place Jacques-Cartier (PJC), you raised the issue of the aesthetics of the terraces. You also articulated a vision not only for the PJC, but also its integration to the North with Champs-de-Mars, Place Vauquelin and Place de la Dauversiere and to the South to an entranceway at the intersection of de la Commune street, the Old Port and eastward to the important link that will become the Mountain-Seaway Walkway. We believe that the focus on your flagship project needs to be adjusted from the Place Jacques Cartier to that South entranceway which should be a true legacy for Montreal.

As Emeritus Professor Jean-Claude Marsan stated in his article of January 2016 in Le Devoir / La Presse +, the overall vision has merit, except for the Place Jacques Cartier component. We also embrace the vision, and agree with his critique. We believe that the vision has particular merit at the intersection of Place Jacques Cartier and the Old Port where we see the potential for creating a significant entrance to PJC; which would be aligned (and hopefully integrated) with the Old Port and create a continuation of a proper walkway along de la Commune from east to west.

In reviewing your proposal, we have major concerns related to the history, basic arguments for this redevelopment, as well as operational and economic aspects.

Some history.

PJC was originally the "garden" of the Château Vaudreuil, then became the College of Montreal. Following the fire which destroyed the college, the city transformed it in a public market. The PJC has therefore 375 years of history.

During these 375 years, PJC has been a garden, a great place, a public market, a trading place, a party place, a historical space, a meeting place, a place of importance to Montrealers and visitors alike.

The PJC is a "place", a square, or, as they say in Italy a "Piazza". It is very much like Piazza Navona in Rome and many other places in Europe. You only have to look at the big squares

in Europe to understand the importance they may have; whether Piazza del Campo in Siena, La Grand Place in Brussels, Plaza Mayor in Madrid and the Piazza San Marco in Venice. The PJC is such a “place”. It is one of the most historical places in North America. It certainly is not this proposed suburban mall where one would try to artificially create an instant identity to fix a broken place or fill a void.

PJC has evolved in an organic way. It has evolved into an important place for the people of Montreal. PJC lives and breathes with Montrealers for the last 375 years.

PJC is not a street like Las Ramblas in Barcelona where a large number of people walk from one end to another. It is a Square where one takes in the mood, the vistas. Under the proposed scenario, the city intends to build terraces resembling train wagons on 2 rows that look like pseudo-train tracks. Train tracks and wagons which will undoubtedly asepticize one of the finest large spaces in Canada. Two wagons on railway pseudo-rails; is this really the appropriate emblem to mark the 375 years of its history.

No. This is not an appropriate emblem for PJC.

See Appendix 1.

Should we not use this opportunity to make a statement of who we are 375 years later. Two monuments North of PJC expressing the two solitudes. On one side, Nelson's Column dating from 1809 highlights the exploits of a British admiral, and facing him on the other side, a statue in memory of Jean Vauquelin, French captain.

What is missing from this place is a prestigious entrance; a place anchoring the 3 major poles of PJC, the Old Port and the promenade of de la Commune Street. An entranceway expressing who we are now 375 years later. What is also missing is the completion of this unfinished de la Commune street with its deteriorated sidewalks and facades, yet enjoying a magnificent curve, with striking buildings from our history. A walk that would connect PJC to the new cruise ship terminal and to the Mountain-Seaway walkway at Pointe a Calliere.

This place deserves your attention and would be a real legacy for future generations.

Let's look at the arguments behind this redevelopment:

- * Remove the terraces to showcase the building facades
- * Revitalize our ground floor
- * It's ugly
- * In winter, there is nobody
- * Showcasing the building facades, 2 weights, 2 measures
- * An Historical Inspiration

Removing the terraces to showcase the building facades

There are so many examples around the world that demonstrate the opposite. For example, the Fouquet's in Paris ² by its red canopies and by the quality of its installation showcases the building day and night. Without its terrace, this historic building is an anonymous building. It is the same for the famous address of PJC, so often photographed, Jardin Nelson ³.

According to the famous American journalist and travel critic Rick Steves, one of the finest squares in Italy is the Piazza in Siena; yet, the terraces all have awnings and all are connected directly on the medieval buildings, allowing people to live and feel the atmosphere of the place.

The awnings on the building on PJC are not new⁴. Even in the historical photos ⁵ from 1900 that were used by the consultants for the project, we clearly see the awnings along the PJC; including the building that is now Jardin Nelson.

Revitalize our ground floor

It is not true that our customers will fill the inside of the restaurants as a result of the proposed redevelopment. Deep in Quebecers' DNA is the desire to fully enjoy the terraces in the sunlight. Restaurateurs who do not have a terrace are heavily penalized when the warmer days arrive. PJC is the birthplace of the terraces in Quebec and even today remains a place to be experienced by Montrealers and tourists alike.

It's ugly

In 2006, the parks and garden service of the City of Montreal, responsible for the PJC, in collaboration with the Ministry of Culture and Communications (MCC) developed the Design Guidelines for the terraces of Place Jacques-Cartier. This guideline clearly states what is and what is not acceptable.

In this guide, it clearly states that "the City of Montreal reserves the right to suspend the license of occupation to restaurants that do not meet the guidelines of this guide." Why did the City stop enforcing its own guidelines. Mr. Mayor, if you find that the terraces are ugly you have full authority to change the situation by simply using the guide. You can suspend the licenses of occupation and demand that restaurateurs resubmit plans to your specifications. Otherwise these restaurateurs will have no terraces in 2017. In fact, that is a way to achieve your goal in harmony and without spending taxpayers' money.

For several years, the City of Montreal has not played its role as guardian responsible for the PJC and consequently it is largely responsible for this situation.

See attached the Design Guide for the terraces of Place Jacques-Cartier ⁶.

In winter, nobody is around

Other than the last 2 years, snow removal on streets in Old Montreal has been lackluster. Nothing was done to encourage the arrival of visitors and tourists. The high meter rates are not helping.

How to explain the exorbitant rates of parking meters in low occupancy periods in the winter? For example in Little Italy it is \$0.25 for 15 minutes. How many times have we asked for adjusted rates? How many times have we asked that the taxi stands be re-located closer to PJC during the winter? How many times have we asked to allow parking on the PJC during winter?

Even the tourist office in Old Montreal facing City Hall is closed during the winter season; so how can we be surprised then to see that business in winter is slower!

Knowing Montreal's winter, it is naive to believe that the proposed wagon terraces will be used for food and drink services.

Although merchants are criticized for winter closing, we want to remind this administration that it has failed to listen to the many requests we made. We hold this administration accountable for its inaction and insensitivity to the needs of the business to be able to operate profitably in winter.

Showcasing the building facades, 2 weights, 2 measures

We are being told that the terraces prevent the showcasing of the facades of heritage buildings, yet the Bonsecours Market, one of the premier historical buildings in Old Montreal, has huge terraces on its facade and awnings attached to its front. Several other historic buildings in Old Montreal have similar awnings and terraces. Why are we singling out one stretch of Old Montreal? Are we being fair minded or arbitrarily interfering?

An historical inspiration

The city is trying to make everyone believe that the project is based on a historical inspiration from a photograph of the 1900's "It's an interpretation of our heritage that is akin to manipulating the public opinion to a pre-conceived end" as so aptly stated by Emeritus Professor Jean-Claude Marsan in his article.

Falsely using heritage designation to justify a "pet project" is dangerous for the future protection of our heritage.

We fully expect that the Directorate General of Heritage at the Ministry of Cultures and Communications and the Conseil du Patrimoine du Quebec will not be fooled so easily.

Operational

The concept of separation of building terraces is ill founded. Serious design problems have been highlighted. See attached Schedule 8.

The terraces will be moved to 7 meters (23 feet) from our facades.

This will have a negative impact with respect to:

- * Daily operations
- * The work and the security of our servers
- * The service to our clients
- * Hygiene, will our customers accept to see their meal paraded through a crowd of people?

The service will be across a street with an 8% slope, amid a dense crowd (bicycles, skates, carriages, tricycles and young children). The CNESST considers slopes unsafe for services.

The city has no plan to provide running water:

- * Water necessary for cleaning tables, chairs and floors
- * Water necessary for consumption
- * Water for irrigation of plants

The service will also have to be interrupted when it rains. Customers will have to run through the rain to reach the bathrooms. How can we justify having to run in the rain when the CNESST considers wet floors unsafe.

During the beautiful evenings in July and August and during large gatherings events such as the fireworks service will be slow, difficult and sometimes interrupted.

A real life example: Sunday, July 3

Old Montreal is crowded, our terraces are full, the atmosphere is at its best.

20:45 torrential rain falls.

Because our terraces are secured against our buildings, the service continues. See Appendix 10.

With terraces 23 feet away from the buildings, the service would have had to be completely interrupted. Customers seated would not have had service for the rest of their meals and would have had to face the bad weather to reach the bathrooms.

Imagine customer dissatisfaction during meals. Imagine the losses incurred by the servers and restaurant operators. Captive customers, that cannot get service, cannot use the bathroom without getting soaked and no possibility to be relocated inside when all the tables are already occupied on such a busy day. They probably would refuse to pay for the meal. And with good reason!

For your information we would not have been able to resume service before 22h.

The situation described above is not exceptional, rather it happens often during the busy season.

"Ha! Ho! That is done elsewhere! "You say Mr Mayor pointing out Barcelona. Let's compare apples to apples.

Barcelona receives on average in July 26mm of rain, while in Montreal, we receive on average 91mm of rain. See Appendix 11.

The Barcelona summer season is also much milder and much longer.

The slope of the PJC is 8%, a lot higher than the gentle and long slope of Las Ramblas; where the tables are level and accessible by all.

During the hot and sunny days, the glass enclosure will make the temperature unbearable for our customers.

According to one of the largest suppliers of awnings of restaurants in Montreal, the retractable awnings proposed are not suitable for this use; they are ineffective in strong sunlight and rain and dangerous in high winds.

There is no plan for service stations to be provided. No restaurant can operate without the development of an adequate nearby service station. See attached Appendix 12.

Universal access for customers with reduced mobility has not been addressed. In addition, universal accessibility and the necessary service station will reduce the capacity by about 10 customer seats. During the project we have been informed that the capacity would be less than what we have now. How much, we do not know yet.

During the deliveries period before 10:00, and while breakfast is being served, our employees and customers will have to access the terraces through the street while delivery trucks with limited visibility circulate, endangering everyone's safety.

As the terraces belong to the city, what will happen when urgent repairs are needed? Will we have the same 24h service we have now?

Consider that the maintenance costs repair, spring installation, dismantling at the end of the season and winter storage costs about \$10,000 for Jardin Nelson alone.

Will you give priority to the installation of terraces on sunny days in April or will we just all have to wait until May 1st even though Montrealers are ready and eager to use our terraces?

The question that everyone seems to refuse to answer, and we all know why, is: "Have you consulted with restaurant experts for the planning of the terraces? Who are they?"

Even the Quebec Association of Restaurateurs (ARQ) has expressed its total disagreement with this redevelopment. See Appendix 13.

This project will be a fiasco, Mr. Mayor.

Economics

I repeat (translated) here the words of the Mayor during his press conference:

Historically the PJC has been a meeting place and enjoyment place for Montrealers, over the years, it has become a beacon for visitors and tourists, the gateway of Old Montreal. An Old Montreal that year after year continues to be the most visited place in Quebec during the summer season according to figures from the Society of Tourist Attractions in Quebec, with the Old Port and the Science Centre at the forefront of the most visited attractions in Quebec. An Old Montreal that will use the 375th anniversary of Montreal in 2017 for a makeover.

The PJC is doing just fine:

Lots of jobs.

Lots of customers.

Loved by the tourists, PJC continues to be one of the most visited places in Montreal.

Furthermore, investments on PJC are increasing.

What are the benefits of investing 2.8 million, to destroy a large place, knowing it is already successful and popular?

Why impose such high risk on our businesses?

Where is the market analysis to establish what needs to be improved?

No risk analysis was ever made with the businesses of PJC.

No alternative analysis was made and discussed with the business of PJC. Were other approaches available at lower cost and risk?

No estimate was made, and shared with the businesses, on the potential impact on traffic/sales that may result from this project.

We are very far from a collaborative project between the mayor and the merchants of the PJC and a Win-Win, but rather, the opposite.

Suggested solutions

Have you considered all viable options to solve the identified problem?

One of the unexplored options is to simply take the existing mechanism defined in the Design Guide Place Jacques-Cartier, to update and apply it appropriately, at a fraction of the cost and the risk.

This scenario offers several advantages:

Restaurant operators will be required to keep updated terraces according to the standards of the guide every year, otherwise they will not obtain a permit the following year.

It will preserve the distinct character of each institution.

It will eliminate the cost to taxpayers.

It will eliminate all operational challenges mentioned by the merchants.

Again, the PJC evolved organically, a microcosm that can thrive through diversity within a managed framework that is provided by the guide. Restaurateurs, the small public market, merchants, hoteliers, landlords, tenants, buskers, jugglers, artists, portrait artists must live in harmony under a clearly defined framework, that is respected by all and regulated by the city administration. This has always been lacking in the past.

It cannot be artificially created or modified.

You have a golden opportunity available. Creating an entranceway at PJC and de la Commune and re-developing the walkway from de la commune to both the Mountain-Seaway walkway and the Iberville Passenger Terminal. These areas are the 375th imperative that the city should act upon in Old Montreal.

More than 75 000 passengers en route to the PJC trample deteriorated sidewalks. It is important to offer our international visitors a pleasant, clean, safe, well-lit access through Old Montreal to PJC.

Between the PJC and the Pointe-à-Callière Museum, we note:

- * Unfinished sidewalks since 1992
- * Sidewalks in poor states, see Appendix 14.
- * Makeshift repairs that become permanent
- * Facades of buildings with plywood and broken windows, see Annex 9.

All these should be given special attention.

In closing

We believe that the administration must ensure the sustainability of the square (Piazza) without distorting it artificially.

We believe this is the perfect opportunity to showcase products representing Quebec such as street-level activities, artists, musicians, products and others.

We believe that the money spent on unwanted “wagons” on PJC would be better spent in creating a prestigious entrance and walkway south of PJC, leaving a significant legacy for future generations. Or perhaps to simply offset financial overruns by other projects such as the Mountain-Seaway walkway?

To so drastically change PJC under the pretext that the terraces are "ugly" or because the facades could be better showcased would be like a Dr performing a heart transplant because a patient's blood test shows an elevated cholesterol level. It may just kill a healthy patient.

Consequently, we ask you to:

- * Stop this project which is highly detrimental to all stakeholders and occupants
- * Not unduly spend citizens' money
- * Not put the economic interests of businesses at risk
- * Uphold and enforce the terraces Planning Guide Place Jacques-Cartier

As mayor of Montreal and the Ville-Marie, in charge of both the 375th and economic development, the questions we must ask are:

1. How can you justify to Montrealers an arbitrary and poorly reasoned expenditure of \$2.8 million of Montrealers' money for a project that will reduce our sales by 30 to 50% without the due diligence required to justify such a project ? A project that the Emeritus Professor Jean-Claude Marsan deems inappropriate in this protected area of Old Montreal.
2. How do you justify that the emblem of the “wagons” used in the proposal is based on something that vaguely refers to the roof of a public market. Something that is not representative of our 375 years of history and certainly not a legacy.
3. Are you willing to work with us to update the Development Guide for terraces of PJC in order to achieve the desired goal at no cost to Montrealers and at no risk for businesses?

The project you are promoting is definitely not the result of a consultation with the restaurants of the PJC. The operational impact is underestimated and does not seem to be understood. **As head of the economic development for Montreal Mr Mayor, it is irresponsible to make a decision which is not only fiscally irresponsible but which also puts at risk the survival of our businesses.**

Transforming a place with 375 years of history and heritage into a modern suburban mall while taking inspiration from a picture from the 20th century, is an affront to Montrealers and the tourists who visit us.

What outrageousness!

By: Jean-Marc Lavoie

General manager

Jardin Nelson

In collaboration with restaurants operators of Place Jacques-Cartier

c. c. Monsieur Jean-Claude Marsan. SDC Vieux-Montréal, Ministère de la Culture et des Communications, Conseil du Patrimoine du Québec, ARQ, les conseillers de la Ville de Montréal, Les Échos du Vieux-Montréal et Centre-Ville, Journal de Montréal, Le Devoir, La Presse, TVA nouvelles, Montreal Gazette, Radio-Canada, CBC News, CTV News, 98.5, 95.1, CJAD, les restaurateurs de la place Jacques-Cartier.

Attachments :

1. Comment anesthésier une place publique, article du journal le Devoir, La Presse +, janvier 2016, par le Professeur émérite Jean-Claude Marsan, Université de Montréal
2. Photo, Fouquet's de Paris
3. Photo, le magnifique Jardin Nelson
4. Photo, PJC 1900
5. Photo, PJC 1900 - 1930
6. Design Guide for the terraces of Place Jacques-Cartier / Guide d'aménagement des terrasses de la place Jacques-Cartier
7. Photo, Showcasing the building facades, 2 weights, 2 measures, le Marché Bonsecours
8. Points en suspens
9. Photo, Jardin Nelson un dimanche après-midi
10. Photo, Jardin Nelson sous la pluie
11. Statistiques de températures et des précipitations entre Montréal et Barcelone
12. Photo, station de travail
13. Lettre de l'Association des Restaurateurs du Québec (ARQ), au maire Denis Coderre

14. Photo, trottoirs et façades rue de la Commune