



**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-092**  
**MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR**  
**DE L'ARRONDISSEMENT**  
**CÔTE-DES-NEIGES/NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**  
**(BOULEVARD DE MAISONNEUVE OUEST)**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**Le 5 février 2004**



1550, rue Metcalfe  
Bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : (514) 872-3568  
Télécopieur : (514) 872-2556

Le 5 février 2004

Monsieur Gérald Tremblay, maire  
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif  
Ville de Montréal  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique**

Projet de modification du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (Boulevard de Maisonneuve Ouest)

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de règlement P-03-092 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Yves G. Archambault, commissaire, qui a présidé une assemblée publique le 15 décembre 2003.

Le projet de règlement P-03-092 permettra qu'une partie du secteur de hauteur et de densité « 2A » soit remplacée par un secteur de hauteur et de densité «5A», soit l'ajout d'un étage à des bâtiments qui en ont actuellement deux. Les citoyens n'accueillent pas favorablement ce changement, craignant une transformation de leur quartier. Au regard de l'actuelle révision du plan d'urbanisme de la Ville et des incertitudes qui planent toujours quant à la future vocation du site de la cour Glen, l'adoption de ce règlement est jugée précipitée et l'Office recommande le report de la décision.

L'Office rendra ce rapport public le jeudi 19 février 2004, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

*(s) Jean-François Viau*

Jean-François Viau

## Table des matières

Introduction	1
1. Le projet de règlement	2
2. Les préoccupations et les attentes des citoyens	6
3. L'analyse de la commission	8
Conclusion	10

## Annexes

Annexe 1	Les renseignements relatifs au mandat
Annexe 2	La documentation

## Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu le mandat de consulter les citoyens sur un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, sur le côté nord du boulevard de Maisonneuve entre les avenues Northcliffe et Bulmer. En vertu de cette modification, une partie du secteur de hauteur et de densité « 2A » serait remplacée par un secteur de hauteur et de densité « 5A ».

Ce mandat a été confié à l'Office en vertu de l'article 83, premier alinéa, paragraphe 2° de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4). Selon cet article, l'Office a pour fonction « de procéder aux consultations publiques, prévues par toute disposition applicable ou demandées par le conseil de la ville, sur les modifications et révisions du plan d'urbanisme de la ville ».

Le projet de règlement a été adopté par le conseil municipal à son assemblée du 26 mai 2003. Il avait d'abord fait l'objet d'une résolution du conseil de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce le 7 avril 2003.

Le 18 novembre, la commission a tenu une réunion préparatoire avec les représentants de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce. Monsieur Louis Brunet, conseiller en aménagement, et monsieur Richard Gourde, chef de la division d'urbanisme par intérim, monsieur Vincent Agapi, architecte du promoteur, ainsi que madame Sandra Albornoz, représentante du promoteur, étaient présents. L'avis public annonçant cette consultation a paru le samedi 24 novembre 2003 dans le journal *Le Devoir* puis le 26 novembre 2003 dans les journaux *NDG Actualités CDN* (en français) et *West End Chronicle* (en anglais).

Dès le 24 novembre 2003, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, au bureau Accès Montréal de l'arrondissement, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet est présentée à l'annexe 2.

Au cours de la semaine du 8 décembre 2003, environ 5 000 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue de la consultation publique et invitant les gens à y participer ont été distribués dans le quadrilatère des rues Sherbrooke, Claremont, boulevard de Maisonneuve et boulevard Décarie.

L'assemblée publique de consultation a eu lieu le 15 décembre 2003, à l'Église unitarienne, 5035, boulevard de Maisonneuve Ouest.

# 1. Le projet de règlement

Le projet de règlement P03-092

L'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce souhaite voir sa réglementation transformée afin de permettre la construction d'édifices à trois étages sur le côté nord du boulevard de Maisonneuve, entre les avenues Northcliffe et Bulmer. Les amendements apportés au plan directeur de l'arrondissement visent à modifier le Plan des limites de hauteurs et de densité afin de faire passer une partie du secteur de hauteur et de densité « 2A » à un secteur de hauteur et de densité « 5A ».

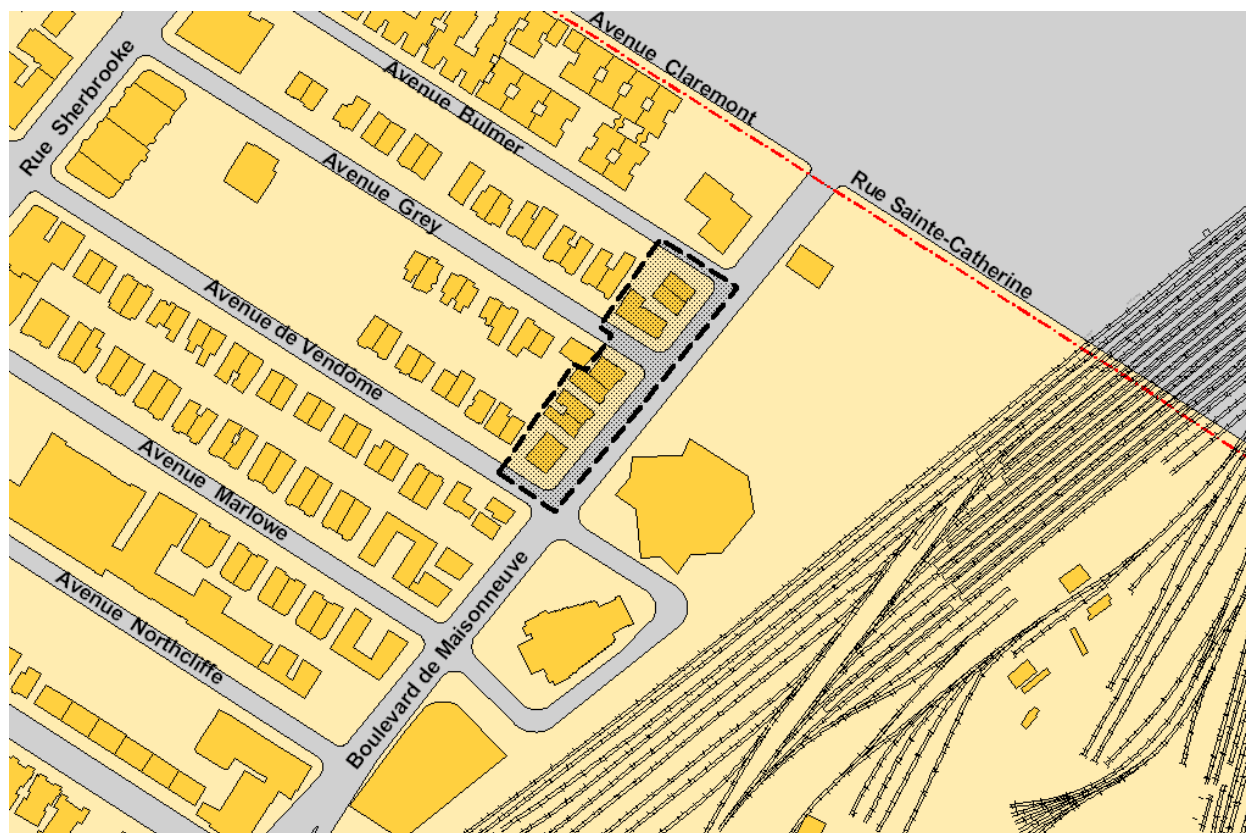


Figure 1 : Secteur visé

Source : Présentation électronique du projet, document déposé 5.1

Cette modification permettra d'ériger des bâtiments à trois étages, pour un maximum de 12,5 mètres, dans un secteur où étaient initialement prévus des édifices à deux étages avec un maximum de 9 mètres, et de faire passer la densité initiale de 1,5 à une densité de 2,0. Une nouvelle construction suivant ces paramètres entraînera la démolition des bâtisses actuelles, advenant l'adoption ultérieure d'une résolution autorisant la dite démolition.

**Côté nord de Maisonneuve,  
entre de Vendôme et Grey**



**Côté nord de Maisonneuve,  
angle de Grey**



Figure 2 : Bâtiments devant être démolis

Source : Présentation électronique du projet, document déposé 5.1

La trame urbaine qui entoure cette section du boulevard de Maisonneuve Ouest se présente comme un secteur résidentiel vers le nord, composé essentiellement de duplex et de cottages isolés ou jumelés à deux étages. Cependant, le boulevard de Maisonneuve en lui-même à cette hauteur est une voie de circulation importante, pour laquelle le plan d'urbanisme de la ville de Montréal prévoit une continuité commerciale pour des bâtiments de deux à trois étages. Toutefois, le règlement d'urbanisme de l'arrondissement ne reprend pas cette exigence du plan d'urbanisme.





Figure 3 : Maisons typiques du quartier

Source : Présentation électronique du projet, document déposé 5.1

Le côté sud du boulevard est bâti d'édifices à bureaux de quatre à huit étages et accueille la station de métro Vendôme. À l'ouest de la zone à l'étude, le boulevard de Maisonneuve longe la voie ferrée du CN et présente une mixité d'usages résidentiel, commercial et industriel, dont le cadre bâti présente des édifices de un ou deux étages. Le secteur est de la zone à l'étude pour sa part pénètre dans le quartier résidentiel de l'arrondissement de Westmount et se trouve bordé au nord par des bâtiments de deux étages ou plus, et au sud par des édifices de quatre à quatorze étages. Enfin, une des caractéristiques du secteur à l'étude est la proximité de la cour Glen pour laquelle des projets de redéveloppement sont présentement à l'étude. Une des propositions serait l'implantation du Centre universitaire de santé de l'université McGill. L'arrondissement

appuie sa demande de modification à sa réglementation par les pressions de revitalisation urbaine que pourrait éventuellement engendrer la présence du nouveau centre hospitalier.

Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme est lié à un projet de construction d'un bâtiment à trois étages entre les avenues Vendôme et Bulmer, toujours sur le côté nord du boulevard de Maisonneuve. Le projet résidentiel propose l'implantation d'un complexe résidentiel, en copropriété, de trois étages comportant au total dix-huit logements, soit six appartements par étage, avec un stationnement souterrain. Tel que présenté, le projet ne comporte pas de volet commercial, bien que le zonage permette une mixité d'usages commerce-habitation et que le plan d'urbanisme prescrive l'obligation de continuité commerciale.



Figure 4 : Projet

Source : Présentation électronique du projet, document déposé 5.4.2



## 2. Les préoccupations et les attentes des citoyens

La consultation publique s'est déroulée en deux parties distinctes au cours d'une seule soirée. Un peu plus d'une quinzaine de citoyens se sont présentés et ils sont presque tous intervenus au cours de la première partie. La moitié d'entre eux ont repris la parole lors de la seconde partie de l'audience. Selon les règles de déroulement de l'Office de consultation publique de Montréal, la première partie d'une audience publique est consacrée à la période d'information alors que la seconde partie est destinée à l'expression des commentaires et opinions des citoyens quant au projet à l'étude.

En ce qui a trait au projet de règlement P-03-092 et l'implantation d'un complexe résidentiel en copropriété sur trois étages, en première partie les citoyens ont principalement fait porter leurs questions sur les impacts de cette modification réglementaire. Leurs principales inquiétudes portaient sur le type de logements qui remplacerait les bâtiments actuels, le maintien de la vocation commerciale du secteur, les motivations permettant le passage de deux à trois étages pour le secteur à l'étude, les impacts des projets à venir et tout particulièrement le redéveloppement de la cour Glen.

Les citoyens se sont questionnés quant au type de logement proposé par le promoteur et la place accordée au logement locatif dans le projet. Ils se sont également interrogés sur le maintien de la continuité commerciale du boulevard en cette partie, craignant que l'ajout d'un étage ne permette l'instauration de bureaux et commerces sur les trois étages, voire de commerces à trois étages.

Les participants se sont dits inquiets des conséquences d'un éventuel changement de zonage, tant au plan de la circulation automobile pour la partie résidentielle du secteur, des problèmes de stationnement occasionnés par la présence de commerces ou de bâtisses de plus fort gabarit, de la sécurité des enfants dans les rues que de la luminosité à l'intérieur des bâtiments à proximité des nouvelles constructions. Ils ont demandé à connaître quels étaient les critères qui permettraient d'évaluer la viabilité du projet.

Les citoyens ont également longuement questionné les représentants de la Ville pour tenter de comprendre les motifs incitant l'arrondissement à proposer cette modification au plan d'urbanisme. Pour ce faire, ils se sont informés à maintes reprises des points de référence sur lesquels l'arrondissement base sa démarche, à savoir : quelle est la zone de référence lorsqu'il est question d'harmonisation ? Quelle est la conception de l'harmonisation pour l'arrondissement ? Est-elle plus de nature économique ou de qualité de vie ? Comment la continuité résidentielle et architecturale seront-elles prises en compte ?

Une participante a demandé pourquoi l'arrondissement optait pour des bâtiments à trois étages, plutôt que de cinq ou sept étages alors que plusieurs personnes ont souligné à la commission leur inquiétude de voir se modifier le caractère actuel du boulevard. Une personne s'est informée sur la suite du redéveloppement de l'îlot, le projet de complexe résidentiel ne couvrant qu'une partie de la zone devant être modifiée, alors qu'il fut

souligné l'effet d'enclavement que le projet de règlement entraînerait sur la section de la rue Marlowe où sont bâties des maisons traditionnelles à deux étages. Enfin, un citoyen a cherché à savoir si les permis de démolition avaient déjà été émis, au moment où se tenait la consultation publique. Une citoyenne a pour sa part souligné que la limite de la zone passait au centre d'un bâtiment.

Les participants ont souligné la présence de la cour Glen et l'incidence de la venue éventuelle du Centre universitaire de santé McGill pour leur quartier. D'ailleurs, ils se sont dit déçus que l'information relayée par l'Office de consultation publique de Montréal ne prenne pas en compte cette donnée. Ils se sont dits préoccupés par les hauteurs et les densités permises, ou qui pourraient être permises, avec l'implantation du nouvel hôpital dans la section résidentielle de la cour Glen. Ces participants se sont demandés pourquoi l'arrondissement n'attendait pas de connaître les plans de la Ville et du gouvernement provincial avant d'autoriser des modifications sur le boulevard de Maisonneuve et dans quelle mesure des projections avaient été faites advenant l'implantation du centre hospitalier.

Lors de la seconde partie, les citoyens ont fait part à la commission de leurs opinions quant à la modification au plan d'urbanisme ainsi qu'au complexe résidentiel projeté. La plupart d'entre eux s'opposent au projet de règlement, ainsi qu'à la construction de condominiums. Ils appuient leur point de vue sur leur crainte de voir se modifier le quartier et principalement, que le secteur résidentiel perde sa vocation au profit de bureaux privés. Ils disent également que le projet n'est qu'en apparence « résidentiel », le volet commercial pouvant prendre place sur les trois étages. Voilà pourquoi ils sont favorables au statu quo.

Les résidents présents ont aussi exposé à la commission leurs inquiétudes de voir le trafic routier et piétonnier augmenter, les problèmes de stationnement s'accroître, les odeurs de cuisine devenir plus persistantes. Ces craintes ont fait dire à un citoyen qu'il juge inadmissible qu'aucune étude d'impact n'ait été produite. Le projet est considéré comme une vision partielle, du « spot zoning », plutôt qu'un regard d'ensemble, une prise en compte des impacts en général pour le secteur. Une citoyenne est cependant intervenue pour souligner qu'une augmentation du trafic automobile serait difficilement imputable à la seule construction d'un étage supplémentaire alors qu'un autre participant soulignait l'actuelle densité de trafic piétonnier avec la présence de la station intermodale Vendôme. Un autre participant a souligné les besoins d'une zone tampon entre le quartier résidentiel et l'achalandage routier, surtout en prévision de la venue du futur hôpital. La question de la luminosité est également ressortie.

Enfin, la venue du futur hôpital suscite certaines appréhensions compte tenu des incertitudes qui persistent autour de ce projet et des impacts, jugés majeurs, que cela pourrait entraîner sur le quartier.

Une personne a mentionné que la tenue d'une audience publique sur ce projet a été portée à sa connaissance non pas par les journaux locaux mais bien par les dépliants de l'OCPM distribués de porte en porte.

### 3. L'analyse de la commission

D'entrée de jeu, la commission souscrit à l'opinion largement répandue lors de la consultation à l'effet que la modification au plan d'urbanisme proposée ne vise qu'à permettre la réalisation d'un projet ponctuel et qu'elle ne s'inscrit pas dans une perspective plus large du devenir du boulevard Maisonneuve dans ce secteur.

Certains s'inquiètent de voir dans ce projet un complexe commercial. La commission considère ironique cette crainte, alors que le projet à l'étude ne prévoit aucune superficie commerciale. La consultation a tout de même mis en lumière que le plan d'urbanisme impose une continuité commerciale sur cette artère et que l'arrondissement a confirmé en audience qu'elle n'appliquait pas dans sa réglementation d'urbanisme cette exigence du plan d'urbanisme.

À ce propos, la commission souligne à l'arrondissement que la continuité commerciale est une exigence du plan d'urbanisme et qu'elle va de pair avec les autres dispositions du plan d'urbanisme. Ainsi, pour la commission, l'arrondissement devra demander une modification au plan d'urbanisme pour retirer l'exigence de la continuité commerciale s'il désire ne pas appliquer une telle continuité commerciale. De plus cette exigence est reprise dans le document complémentaire au plan d'urbanisme.

Quant au projet proposé à l'appui de la demande de l'arrondissement, la commission constate que les citoyens s'inquiètent de ce que le caractère résidentiel s'en trouvera transformé puisque, actuellement, les unités résidentielles sont des unités familiales alors que ce qui est proposé ne conviendrait pas à des familles.

En gros, les opinions contradictoires face au projet tenaient à ce que la majorité de ceux qui se sont exprimés préféreraient le statu quo en opposition à ceux qui y voient plutôt une opportunité de développement.

À l'analyse, il importe de souligner que le plan d'urbanisme dans sa facture actuelle ne permet pas une mise en valeur du boulevard de Maisonneuve à la hauteur de la station Vendôme. Toutefois, comme il a été abondamment discuté lors de l'audience publique, l'incertitude face aux divers projets à l'étude, notamment sur le site de la cour Glen, incite à la plus grande prudence. À cet effet, la commission n'a pas été convaincue de l'urgence d'agir dans ce dossier, puisque la modification proposée n'aurait qu'un impact très limité sur le potentiel de développement du secteur tout en modelant le développement futur. Par ailleurs, la commission ne partage pas les craintes de la population à l'effet qu'un tel projet pourrait transformer la qualité de l'environnement. Il convient de rappeler que la modification proposée n'aurait qu'une portée très limitée en augmentant la hauteur d'un seul niveau.

Le projet à l'étude soulève donc un questionnement qui déborde de beaucoup le changement d'affectation proposé et les citoyens ont fait ressortir plusieurs éléments qui doivent être pris en compte dans le traitement du dossier : qu'en est-il de la protection du caractère résidentiel des rues perpendiculaires au boulevard de Maisonneuve à la hauteur de la station de métro Vendôme ? Comment prendre en

compte le devenir toujours incertain de la cour Glen ? Où en est la réflexion de la Ville sur la consolidation des activités commerciales le long des artères désignées dans le plan d'urbanisme, et dont la vocation a été confirmée dans le document complémentaire adopté à l'automne 2003 ?

## Conclusion

La commission considère que le projet de modification à son plan d'urbanisme n'est motivé que par la volonté de l'arrondissement d'ajuster son règlement de zonage pour permettre un projet ponctuel dérogatoire, assimilable à du « spot zoning », et que l'arrondissement n'a pas fait la preuve de l'urgence de modifier le plan d'urbanisme, compte tenu que le processus de révision général du plan d'urbanisme doit être complété cette année.

En outre, la commission considère que les dispositions du plan d'urbanisme relatives à la continuité commerciale ont encore leur pleine valeur et que le projet résidentiel tel que soumis ne serait pas davantage conforme si le plan d'urbanisme était modifié suivant le projet de règlement à l'étude.

En conséquence, la commission recommande à la Ville de reporter cette modification à son plan d'urbanisme dans le contexte de la révision au plan d'urbanisme présentement en cours. À cet effet, l'arrondissement est invité à se pencher tout particulièrement sur les incidences de la consolidation du boulevard de Maisonneuve à cette hauteur sur le quartier résidentiel voisin.

Fait à Montréal, le 5 février 2004

*(s) Yves G. Archambault*

---

Yves G. Archambault  
Président de la commission



## **Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

Le mandat confié à l'Office de consultation publique de Montréal en vertu de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83, était de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

### **La consultation publique**

L'avis public a paru dans *Le Devoir* le 24 novembre 2003 et puis dans le *NDG Actualités CDN* (français) et le *West End Chronicle* (anglais) le 26 novembre 2003.

La réunion préparatoire a eu lieu le mardi 18 novembre 2003, aux bureaux de l'OCPM.

L'assemblée publique de consultation a eu lieu le 15 décembre 2003, à l'Église unitarienne, 5035 boulevard de Maisonneuve ouest, à Montréal.

### **La commission et son équipe**

M. Yves G. Archambault, président

M<sup>me</sup> Sophie Hamel-Dufour, analyste

M<sup>me</sup> Pauline Truax, responsable du registre d'inscription

M. Alain Cardinal, responsable de l'accueil

### **Le responsable du projet et les personnes ressources**

M. Louis Brunet, conseiller en aménagement, Arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, porte-parole

M<sup>me</sup> Sylvie Champagne, Directrice, Division aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

M<sup>me</sup> Manon Brûlé, Architecte et chef d'équipe, Service du développement économique et du développement urbain

M. Vincent Agapi, architecte du promoteur

**Les citoyens**

M<sup>me</sup> Joanne Wemmers

M. Larry Karass

M. Éric Servay

M. James Luck

M<sup>me</sup> Carole Brodeur

M. Louis Séguin

M<sup>me</sup> Deborah Mermelstein

M<sup>me</sup> Sophie Aynsley

M<sup>me</sup> Anick Poirier

## **Annexe 2 La documentation**

### **Les documents déposés**

1. Projet de règlement P-03-092 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce (CO92 03386) et annexe
2. Avis public daté du 24 novembre 2003
3. Résolutions
  - 3.1. CM03 0447 du conseil municipal adoptée à sa séance du 26 mai 2003
  - 3.2. CE03 0856 du comité exécutif adoptée à sa séance du 23 avril 2003
  - 3.3. CA03 170090 du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce adoptée lors de son assemblée du 7 avril 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
  - 4.1. Sommaire décisionnel
  - 4.2. Recommandation
  - 4.3. Note additionnelle au sommaire décisionnel et plan des limites de hauteur et de densité
  - 4.4. Pièces jointes au dossier
  - 4.5. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexe
  - 4.6. Intervention – Développement économique et urbain
5. Document déposé par l'arrondissement
  - 5.1. Présentation électronique du projet
  - 5.2. Procédures et étapes impliquées dans l'étude d'un projet de démolition reconstruction impliquant une modification au plan d'urbanisme et une résolution de projet particulier
  - 5.3. Plan des hauteurs – actuel et modifié
  - 5.4. Images du projet à l'étude
    - 5.4.1. Élévation de Maisonneuve
    - 5.4.2. Élévation Vendôme
6. Documents déposés par le promoteur
  - 6.1. Élévation, implantation et plan des étages
7. Compte-rendu de la rencontre préparatoire tenue le 18 novembre 2003
8. Extrait du procès-verbal du Comité consultatif d'urbanisme du 10 septembre 2002

### **Documentation additionnelle**

9. Plan de cadastre

10. Rencontre préparatoire – Questions additionnelles de la commission

11. Présentation électronique du projet – version finale telle que présentée lors de l'assemblée du 15 décembre 2003

12. Plan – hauteurs

13. Plan – usages

### **Les centres de consultation**

- Le bureau Accès-Montréal de Notre-Dame-de-Grâce, 5814, rue Sherbrooke Ouest
- Le greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- L'Office de consultation publique de Montréal, 1550 rue Metcalfe, bureau 1414
- Le site Internet de l'OCPM à [ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca).

## Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

---

## Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

---

## Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : [ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto:ocpm@ville.montreal.qc.ca)

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.