

**SECTION 1 : EXIGENCES MINIMALES POUR TRAVAUX DE BASE**

- 1.1 GÉNÉRALITÉS
  - 1.2 STRUCTURE
  - 1.3 ARCHITECTURE
  - 1.4 MÉCANIQUE
  - 1.5 ÉLECTRICITÉ
- ANNEXES

**SECTION 2 : EXIGENCES MINIMALES POUR TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT**

- 2.1 ARCHITECTURE
- 2.2 MÉCANIQUE
- 2.3 ÉLECTRICITÉ
- 2.4 TÉLÉCOMMUNICATIONS (CÂBLAGE STRUCTURÉ)

**1.1 GÉNÉRALITÉS**

Le bâtiment doit présenter, dans son ensemble, une apparence soignée. Les matériaux doivent être en bon état et bien entretenus. Il doit de plus répondre à toutes les règles de salubrité. Le local doit être exempt de contaminants.

Lors de la planification, de la rénovation, du réaménagement et/ou de la construction d'un nouveau bâtiment ou partie de bâtiment, s'assurer de la conformité aux lois, règlements, codes, normes et standards applicables.

Le bâtiment et le local doivent répondre minimalement aux exigences suivantes.

**1.2 STRUCTURE****1.2.1 Structure et trame**

**1.2.1.1** La trame structurale du local doit avoir un minimum de 6,0 mètres dans les deux (2) sens (voir croquis # 4 et croquis # 5).

Les distances séparant la première rangée de colonnes du mur périmétrique du local ne seront pas considérées. Également les distances séparant les colonnes des cages d'escaliers d'issues et les noyaux de service du bâtiment regroupant les ascenseurs, les blocs sanitaires et les puits de mécanique/électrique ne seront pas considérés dans le calcul de la trame.

**1.2.1.2** Les vibrations de plancher ne devraient pas être perceptibles par les usagers lors d'une utilisation normale selon l'usage prévu. Cela inclut notamment :

- Les vibrations transitoires dues à la marche des usagers du local;
- Les vibrations continues ou transitoires des équipements électromécaniques du bâtiment.

**1.2.1.3** La tolérance d'imperfection des dalles de plancher est de 8 mm dans 3 mètres et de 30 mm dans l'ensemble du local.

**1.2.1.4** Les aires de plancher du local doivent être d'un seul niveau et ne présenter aucune marche ni aucune rampe.

- 1.2.1.5** Pour l'ensemble du local, la surcharge minimale des planchers doit être conforme au *Code de construction du Québec* concernant l'usage, et rencontrer les exigences suivantes :
- a. Espaces de bureaux à aires ouvertes ou fermées : 2,4 kPa;
  - b. Locaux techniques informatiques ou de télécommunications : 3,6 kPa en sus du poids des équipements spécifiés à la section 3, le cas échéant;
  - c. Locaux d'archivage avec mobilier fixe ou mobilier mobile : 7,2 kPa minimum ou supérieur si spécifiquement indiqué à la section 3, le cas échéant;
  - d. La surcharge prévue au plancher ne doit pas être inférieure à 9 kN à l'endroit où elle produit un effet maximal;
  - e. Le plancher doit avoir une capacité portante suffisante pour supporter le poids des cloisons, de façon à pouvoir aménager le local sans contrainte.

**1.3 ARCHITECTURE****1.3.1 Accessibilité**

**1.3.1.1** Le local doit être accessible par une entrée principale de l'immeuble, ce dernier devant être situé sur une voie publique. L'accès piétonnier à cette entrée de l'édifice doit être pavé à partir de la voie publique et libre de tout obstacle en tout temps.

**1.3.1.2** Aucune aire du local ne doit être située en dessous du rez-de-chaussée, sauf les parties d'entreposage ou de garage.

Rez-de-chaussée : Étage dont le plancher est le plus rapproché du niveau du sol. Le plancher de cet étage ne doit pas être situé à plus d'un mètre en dessous ni à plus de 1,80 mètre au-dessus du niveau moyen du sol de la façade où est située l'entrée principale dont l'adresse civique est indiquée au présent bail. Le plafond doit être en moyenne à plus de un mètre quatre-vingts (1,80 m) au-dessus du niveau moyen du sol de cette même façade (voir croquis # 6).

**1.3.2 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

**1.3.2.1** Le local doit avoir une accessibilité sans obstacle comprenant l'accessibilité extérieure de l'édifice (stationnement, rampe, porte d'entrée, etc.) ainsi que l'accessibilité en tout point jusqu'à la porte du local. De plus, les accès doivent aussi répondre à toutes les exigences de la réglementation applicable.

**1.3.3 Enveloppe du bâtiment**

**1.3.3.1** Les murs extérieurs, les fenêtres, les portes extérieures et la toiture doivent être parfaitement étanches et isolés pour empêcher toute infiltration d'eau et d'air pouvant affecter le confort des occupants.

**1.3.4 Murs extérieurs et fenestration**

**1.3.4.1** Les fenêtres seront composées d'unités scellées à double ou triple vitrage transparents.

- 1.3.4.2** La fenestration doit représenter un minimum de 10 % de la superficie utilisable du plancher du local. Elle doit être uniformément répartie sur tous les murs qui donnent sur l'extérieur. La longueur des murs extérieurs devra être supérieure à 15 % de la longueur totale des murs périmétriques du local (voir croquis # 3 et croquis # 8). Lorsque le local est réparti sur plus d'un étage chacune des parties du local doit répondre aux exigences de ce paragraphe.
- 1.3.4.3** Toute partie de fenestration située à moins de 750 mm du plancher et à plus de 2 700 mm ne doit pas faire partie de ce pourcentage. Seules les fenêtres dont l'allège est à moins de 1 200 mm du plancher fini seront considérées dans le calcul de la fenestration (voir croquis # 2a et # 2b).
- 1.3.4.4** Toutes les fenêtres doivent être munies de stores à lames verticales coulissantes ou de toiles à enroulement. Dans un même local, utiliser l'une ou l'autre des solutions mais non les deux.
- 1.3.4.5** L'utilisation de margelle ne sera pas acceptée. Prévoir un dégagement minimum de 2 mètres en face de la fenêtre et de 1 mètre sur les côtés (voir croquis # 7).
- 1.3.5** **Services sanitaires**
- 1.3.5.1** Les services sanitaires doivent être à une distance de parcours maximale de 45 mètres de tout point du local. Les compartiments des toilettes doivent être en panneaux de plastique pleins (stratifié solide) ou en panneaux d'acier émaillé. Les salles de toilettes doivent être équipées de distributeurs de savon, de papier hygiénique, de papier à mains ou de sècheurs électriques, de corbeilles à déchets et à serviettes sanitaires (une par compartiment) ainsi que de miroirs et barres de support, etc.
- 1.3.6** **Pavoisement**
- 1.3.6.1** L'immeuble doit être pourvu d'un mât de drapeau de type commercial en aluminium à base fixe avec remontée interne de 9 mètres de hauteur hors tout pour arborer le drapeau du Québec à l'extérieur. Lorsque le site ne le permet pas, une hampe d'une longueur de 4 mètres doit être installée sur la façade principale. Certaines exceptions peuvent s'appliquer en conformité avec la loi et le règlement sur le drapeau du Québec.

**1.3.7**      **Conteneur**

**1.3.7.1**      Tous les conteneurs (déchets, récupération, multi-matières) du Propriétaire doivent être localisés de façon à minimiser leur impact visuel et à éliminer toute transmission d'odeurs (incluant les gaz de combustion du camion de vidange) au local.

**1.3.8**      **Dimensions du local**

**1.3.8.1**      La longueur du local ne doit pas excéder plus de trois (3) fois sa largeur. Aucune dimension du local ne doit être inférieure à 7,5 mètres (voir croquis # 1a, # 1b et croquis # 8). Lorsque le local est réparti sur plus d'un étage, chacune des parties du local doit répondre aux exigences de ce paragraphe.

**1.3.9**      **Portes et cloisons délimitant le local**

**1.3.9.1**      La cloison périphérique du local doit être construite de « dalle à dalle » et assurer un niveau d'insonorisation de 45 FSTC. Toutes les ouvertures devront aussi assurer le niveau d'insonorisation.

**1.3.9.2**      Les portes d'accès à ce local doivent être à âme pleine, munies d'un ferme-porte, d'un mécanisme de retenue et d'une partie vitrée intégrée ou adjacente à la porte.

**1.3.9.3**      La partie vitrée adjacente, ainsi que toute partie vitrée de la cloison, doivent être munies de stores.

**1.3.9.4**      La quincaillerie doit être de type commercial avec serrure à mortaise conforme à la norme ANSI/BHMA A156.13-M, grade 1 (usage intensif) à clés contrôlées. Le Propriétaire remettra au Locataire trois (3) copies de ces clés.

### 1.3.10 Finis

**1.3.10.1** Tous les finis, tels que les plafonds, les murs, les garnitures, etc., doivent être neufs ou jugés équivalents à du neuf par le Locataire. La finition des murs et des cloisons doit être en gypse peint.

**1.3.10.2** Les systèmes de peinture utilisés, y compris ceux visant la préparation des surfaces et l'application de primaire et de peinture d'impression, doivent être conformes aux plus récentes exigences du *Master Painters Institute* (MPI).

**1.3.10.3** Le Locataire se réserve le choix de trois (3) couleurs de peinture par étage.

### 1.3.11 Plafonds

**1.3.11.1** La hauteur libre minimale des plafonds doit être de 2 440 mm. La hauteur libre maximale des plafonds est de 3 600 mm.

**1.3.11.2** Tous les plafonds sont de type « suspendu » en carreaux insonorisants.

**1.3.11.3** Le coefficient de réduction du bruit (CRB) des carreaux insonorisés des plafonds doit être d'au moins 0,70 dans le cas de carreaux acoustiques standards.

### 1.3.12 Gestion sécuritaire de l'amiante – matériaux existants

**1.3.12.1** Le Propriétaire doit effectuer toutes les caractérisations requises et fournir au Locataire une copie à jour du Registre sur la gestion sécuritaire de l'amiante des espaces loués, élaboré selon les nouvelles dispositions réglementaires de la CNESST, au moment de la livraison du local.

**1.3.12.2** Le propriétaire devra appliquer les correctifs requis conformément aux exigences du Règlement sur la santé et la sécurité du travail le cas échéant.

**1.4 MÉCANIQUE****1.4.1 Appareils sanitaires**

1.4.1.1 Pour les appareils sanitaires alimentés en eau chaude, il est requis d'atteindre au point d'utilisation une température entre 43°C et 48°C dans un délai maximum de 10 secondes.

**1.4.2 Critères de confort du local**

1.4.2.1 Le local doit répondre aux exigences de la norme ANSI/ASHRAE 55-M. Les conditions de température et d'humidité doivent rencontrer les performances suivantes :

- Température ambiante : Entre 21°C et 25°C
- Fluctuation maximale : 2°C/h
  
- Humidité relative : Minimum de 25 %  
Maximum de 60 %

NOTE 1 : Toutefois, lorsque la température extérieure est inférieure à -15°C, l'humidité relative peut diminuer graduellement jusqu'à 20%.

NOTE 2 : Pour l'estimation des charges de chauffage et de climatisation, se référer aux données météo du *Code de construction du Québec, chapitre 1, Annexe C « Données climatiques pour le calcul des bâtiments au Canada »*.

Les critères à retenir sont :

- a. Pour le chauffage, la température de calcul définie en janvier à 1,0%;
- b. Pour la climatisation, la température de calcul définie en juillet à 2.5%.

**1.4.3 Qualité de l'air du local**

1.4.3.1 Le local doit être conforme au *Règlement sur la santé et la sécurité du travail* (volume d'air total = 4,5 l/s/m<sup>2</sup>) et aux exigences de la norme ANSI/ASHRAE 62.1-M. Toutefois, le système de ventilation doit être conçu pour pouvoir assurer un apport d'air extérieur minimum de 0,65 l/s/m<sup>2</sup>. Sous réserve de l'article 2.2.1, durant les heures d'occupation, l'air extérieur minimum doit être distribué uniformément en tout point du local.

**1.4.4**      **Régulation**

**1.4.4.1**      Pour maintenir les conditions énoncées aux sections 1.4.2 et 1.4.3, les horaires de programmation des équipements doivent être adaptées aux heures normales d'occupation.

**1.4.4.2**      Tous les thermostats doivent être du type mural et à point de consigne ajustable. Ils doivent opérer en séquence le chauffage et le refroidissement. Les thermostats incorporés aux plinthes électriques sont interdits.

**1.4.4.3**      Les aires ouvertes des zones intérieures doivent être contrôlées à raison d'un thermostat par 100 m<sup>2</sup>.

**1.4.4.4**      Les zones périphériques des aires ouvertes, d'une longueur maximale de 15 mètres donnant sur la même façade de l'édifice et d'une largeur de 4,5 mètres, doivent être contrôlées par au moins un thermostat.

**1.4.5**      **Chauffage**

**1.4.5.1**      Les appareils de chauffage en périphérie doivent toujours être localisés au bas des murs, uniformément répartis et situés sous les fenêtres.

**1.4.5.2**      Si des serpentins de réchauffage sont requis pour maintenir la température de la pièce, ils doivent être modulants ou avoir le nombre d'étapes requis pour ne pas élever la température de l'air d'alimentation de plus de 5°C par étape afin de réduire le cyclage et d'uniformiser la température d'alimentation.

## 1.4.6 Ventilation

### 1.4.6.1 Systeme à volume variable

Dans les édifices où la ventilation est assurée par un système à débit d'air variable et la régulation de la température par la modulation de la boîte de fin de course, il est toléré que le taux d'air total de ventilation puisse être modulé jusqu'à un minimum de 2,5 l/s/m<sup>2</sup>, de plancher pour satisfaire les conditions de température de zone ou de pièce, en autant que l'apport d'air extérieur soit assuré en conformité avec les exigences de l'article 1.4.3.

Toute demande d'élévation de température supplémentaire pour satisfaire les conditions thermiques ambiantes doit être compensée par un serpentin de réchauffage local ou par un dispositif automatique de régulation permettant d'augmenter la température d'alimentation d'air de la zone en fonction de la température de reprise d'air du système.

### 1.4.6.2 Systeme avec boîte de dérivation

(Cette section est applicable aux édifices déjà pourvus de ce type d'équipement et pour lesquels les systèmes sont encore en bon état).

La régulation de la température de pièce réalisée par la dérivation de l'air dans l'entre-plafond par l'intermédiaire de la boîte de fin de course est tolérée à la condition que l'actuateur de la boîte assure un taux d'air total modulé jusqu'à un minimum de  $\pm 2.5$  l/s/m<sup>2</sup> soit de type modulant, que le système satisfasse aux prescriptions des articles 1.4.2 et 1.4.3 et que les dispositions soient prises pour que l'air froid dérivé dans l'entre-plafond ne puisse retomber sur les occupants à travers les ouvertures pratiquées dans le plafond suspendu. De plus, l'hygrostat du système ne doit pas être installé dans le conduit de reprise d'air.

## 1.4.7 Humidification

1.4.7.1 Seuls les humidificateurs installés sur les systèmes centraux de distribution d'air sont acceptés. Ils seront du type « à injection de vapeur ».

**1.4.8**      **Acoustique du local**

**1.4.8.1**      Le niveau de bruit généré à l'intérieur du local par les systèmes électriques et mécaniques ainsi que par l'environnement externe au local ou par les autres locataires, ne doit pas excéder NC-45.

**1.4.8.2**      Aucun bruit en provenance des équipements électromécaniques transmis par la structure ne doit être préjudiciable à l'usage du local.

**1.5 ÉLECTRICITÉ****1.5.1 Alimentation et distribution**

**1.5.1.1** L'alimentation doit avoir la puissance et les voltages requis pour rencontrer les besoins exprimés. La distribution électrique doit comprendre, à chaque étage, des panneaux avec disjoncteurs en quantité suffisante pour répondre à ces besoins.

**1.5.1.2** La distribution électrique doit être dissimulée. Elle peut être en surface dans les espaces d'entreposage, les garages et les autres pièces de cette nature.

**1.5.1.3** Une fois l'aménagement complété, il doit rester au moins 15 % de tous les circuits libres dans les panneaux de distribution et de dérivation réservés uniquement aux raccordements futurs d'appareillages spécifiques du Locataire.

**1.5.2 Éclairage et contrôle**

**1.5.2.1** Dans les aires de bureaux, le niveau d'éclairage moyen maintenu en tout temps doit être de 400 lux. En vue d'assurer l'uniformité de l'éclairage, les niveaux moyens d'éclairage maintenus requis sont mesurés à 760 mm du plancher et avec un ratio moyen / minimum 2:1.

**1.5.2.2** L'éclairage à DEL doit être utilisé dans tous les espaces. Utiliser des appareils encastrés. Privilégier une température de couleur entre 3 500K ou 4 000K au maximum. Les appareils doivent être conformes aux normes IES-LM79, IES-LM80 et CAN ICES-005/NMB-005.

**1.5.2.3** L'éclairage pour le local loué doit avoir un contrôle par étage. Il peut aussi être contrôlé centralement.

**1.5.3 Réseau de prises de courant**

**1.5.3.1** Le service aux occupants doit être assuré par un réseau de prises de courant situé dans l'entre-plafond pour permettre le raccordement des prises murales, des colonnettes et des autres besoins. Cette distribution doit avoir, par aire de 50 m<sup>2</sup>, trois (3) circuits de 15A-120V alimentant chacun une prise double 5-15R de première qualité par aire de 15 m<sup>2</sup>. De plus, prévoir un maximum de deux (2) prises doubles par circuit.

**1.5.4**      **Télécommunications**

- 1.5.4.1** L'infrastructure du réseau de télécommunications doit comprendre une (1) salle d'entrée téléphonique et, à chaque étage, l'espace de distribution capable d'accepter le câblage servant aux communications téléphoniques et informatiques du Locataire. L'infrastructure du local doit permettre de recevoir les gaines vides requis ou les supports appropriés pour recevoir le câblage d'ossature et de distribution terminale à chaque étage.

## ANNEXES

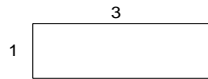
## Croquis 1a - Référence article 1.3.8.1

# 1a

## MÉTHODE DE CALCUL POUR VÉRIFICATION DU RATIO LONGUEUR-LARGEUR D'UN ESPACE LOCATIF.

**OBJECTIF:** DÉTERMINER UN CRITÈRE OBJECTIF MATHÉMATIQUE PERMETTANT D'AFFIRMER QU'UN LOCAL DE FORME QUELCONQUE EST APTE OU INAPTE À UN AMÉNAGEMENT ACCEPTABLE.

**PRÉMISSSES:** LES PROPORTIONS LIMITES, ACCEPTABLES POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN LOCAL SONT DE 1 : 3

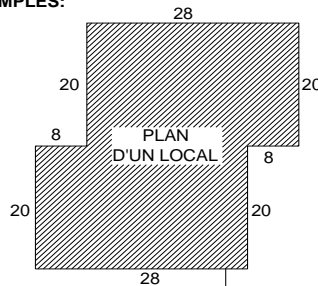


**HYPOTHÈSES:** - ÉTABLIR UN LIEN CONSTANT ENTRE LA SUPERFICIE ET LE PÉRIMÈTRE DU LOCAL, SOUS LA FORME D'UN FACTEUR CONSTANT.  
- LE CARRÉ EST LA SURFACE OPTIMALE.

**RÈGLE:** LE FACTEUR OBTENU EN DIVISANT LA RACINE CARRÉE DE L'AIRE DU LOCAL PAR LE PÉRIMÈTRE DU LOCAL DOIT ÊTRE COMPRIS ENTRE 0,216 ET 0,25 .

$$0,25 \geq \frac{\sqrt{A}}{P} \geq 0,216$$

**EXEMPLES:**



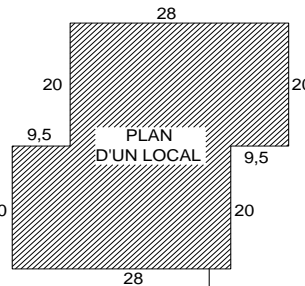
$$A = 1120$$

$$P = 152$$

$$\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{1120}}{152}$$

$$= 0,22$$

ACCEPTABLE



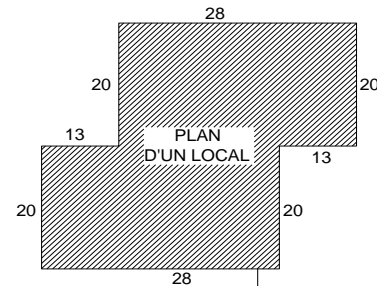
$$A = 1120$$

$$P = 155$$

$$\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{1120}}{155}$$

$$= 0,216$$

ACCEPTABLE



$$A = 1120$$

$$P = 162$$

$$\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{1120}}{162}$$

$$= 0,207$$

NON ACCEPTABLE

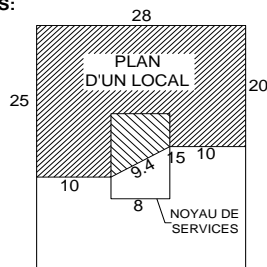
## Croquis 1b - Référence article 1.3.8.1

# 1b

## MÉTHODE DE CALCUL POUR VÉRIFICATION DU RATIO LONGUEUR-LARGEUR D'UN ESPACE LOCATIF CONTIGU À UN NOYAU DE SERVICES.

- RÈGLES:**
1. LE FACTEUR OBTENU EN DIVISANT LA RACINE CARRÉE DE L'AIRE DU LOCAL PAR LE PÉRIMÈTRE DU LOCAL DOIT ÊTRE COMPRIS ENTRE 0,216 ET 0,25 .
  2. LE PÉRIMÈTRE (P) EST DÉTERMINÉ, POUR FINS DE CALCUL, EN EXCLUANT LES MURS CONTIGUS AU NOYAU DE SERVICES. LE PÉRIMÈTRE (P) DOIT ÊTRE FERMÉ EN RELIANT, PAR LA LIGNE LA PLUS COURTE, LES EXTRÉMITÉS DES MURS DU LOCAL.
  3. L'AIRE (A), CONSIDÉRÉE POUR FIN DE CALCUL, EST L'AIRE TOTAL COMPRISE DANS LE PÉRIMÈTRE DÉTERMINÉ AU POINT PRÉCÉDANT.

**EXEMPLES:**



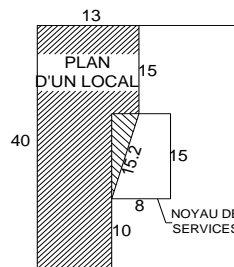
$$A = 630.00$$

$$P = 102.43$$

$$\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{630}}{102.43}$$

$$= 0,245$$

ACCEPTABLE



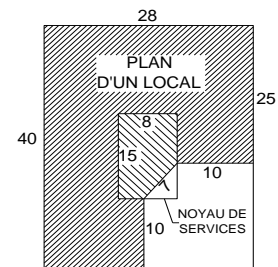
$$A = 467.5$$

$$P = 103.20$$

$$\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{467.5}}{103.20}$$

$$= 0,209$$

NON-ACCEPTABLE



$$A = 907.5$$

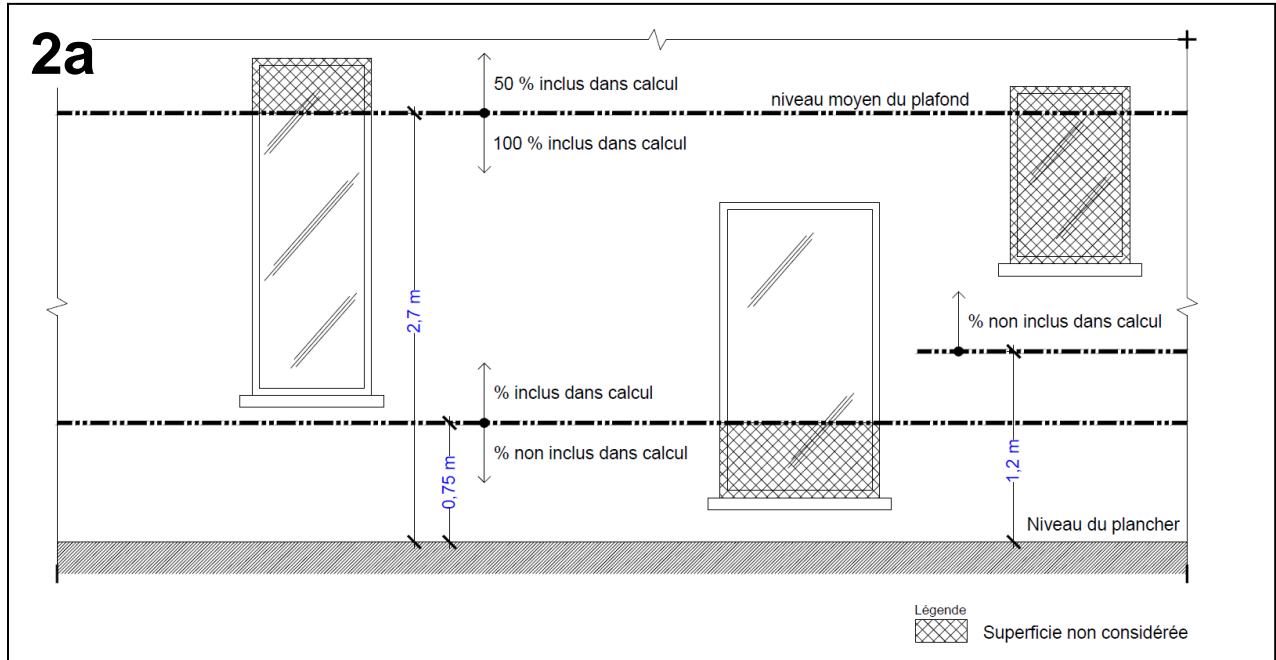
$$P = 133.07$$

$$\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{907.5}}{133.07}$$

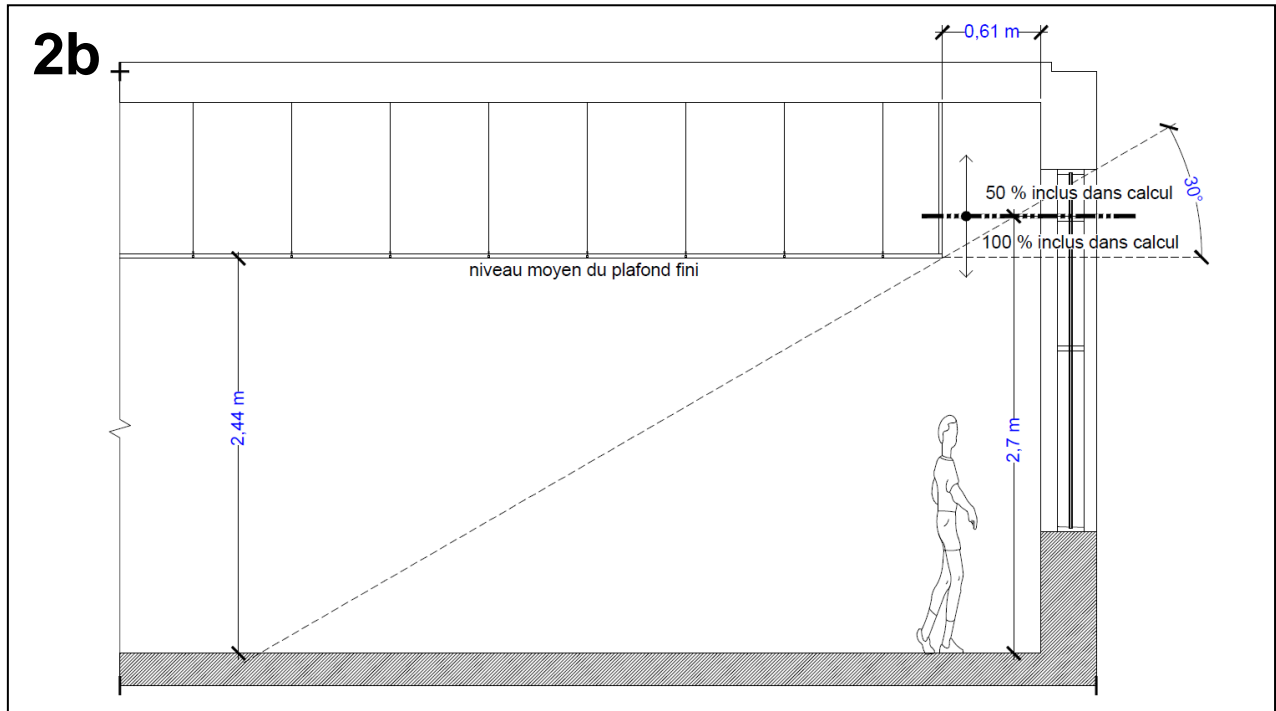
$$= 0,226$$

ACCEPTABLE

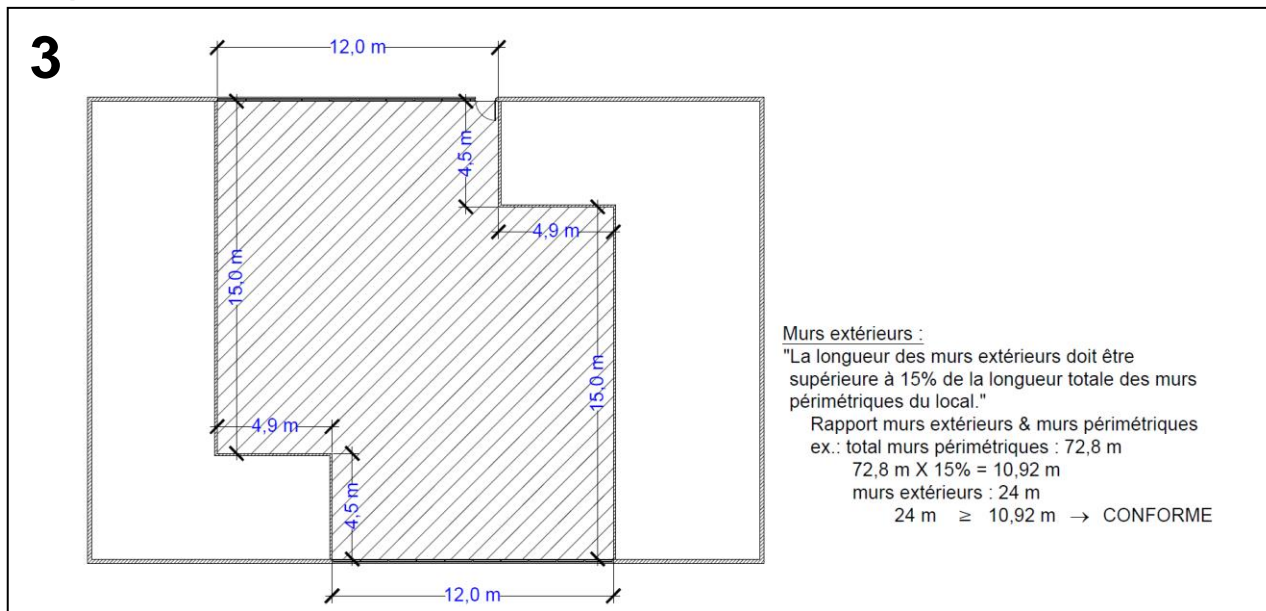
Croquis 2a - Référence article 1.3.4.3



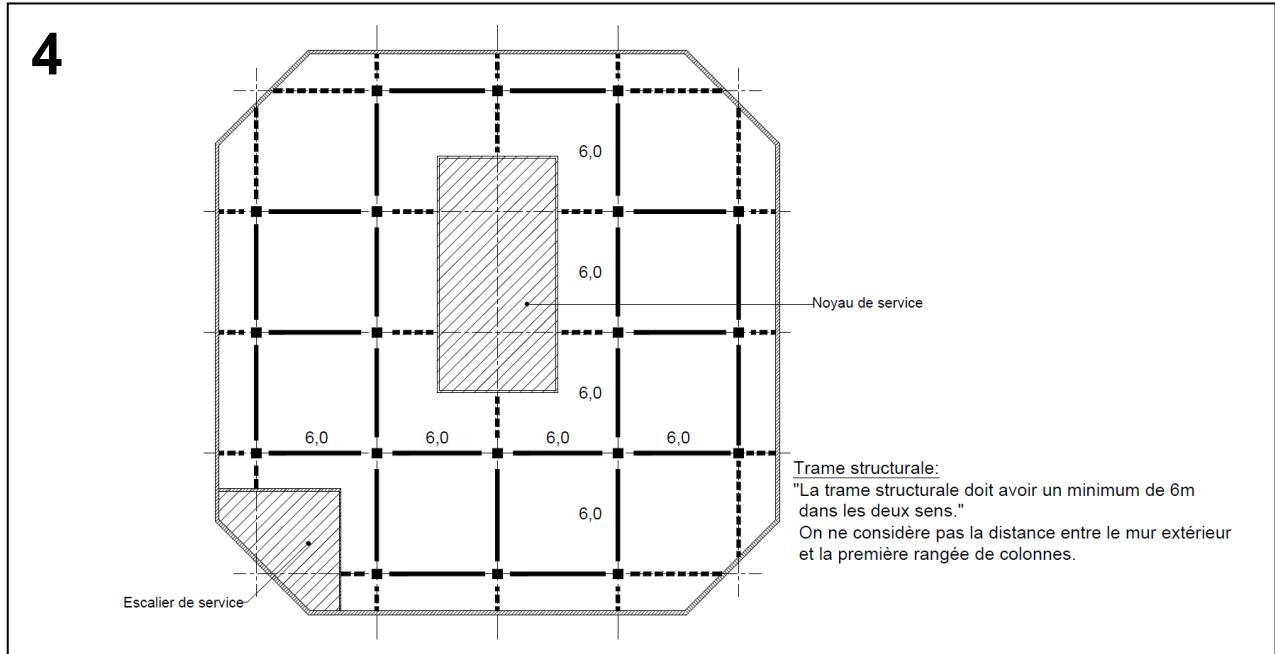
Croquis 2b - Référence article 1.3.4.3



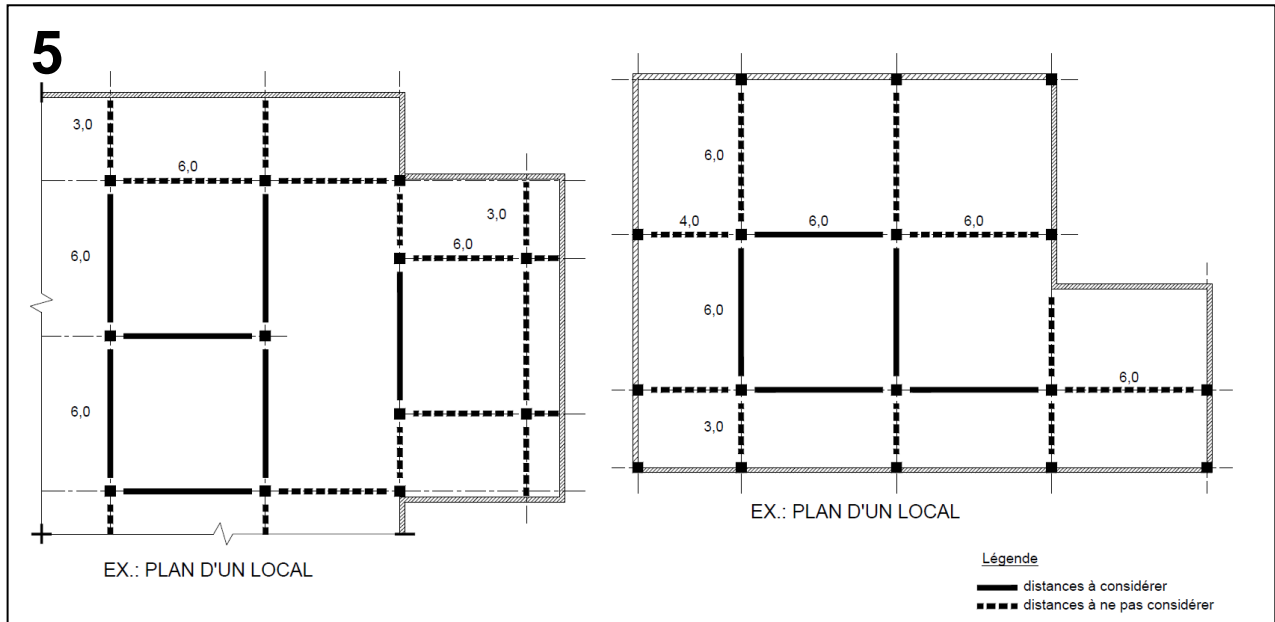
## Croquis 3 - Référence article 1.3.4.2



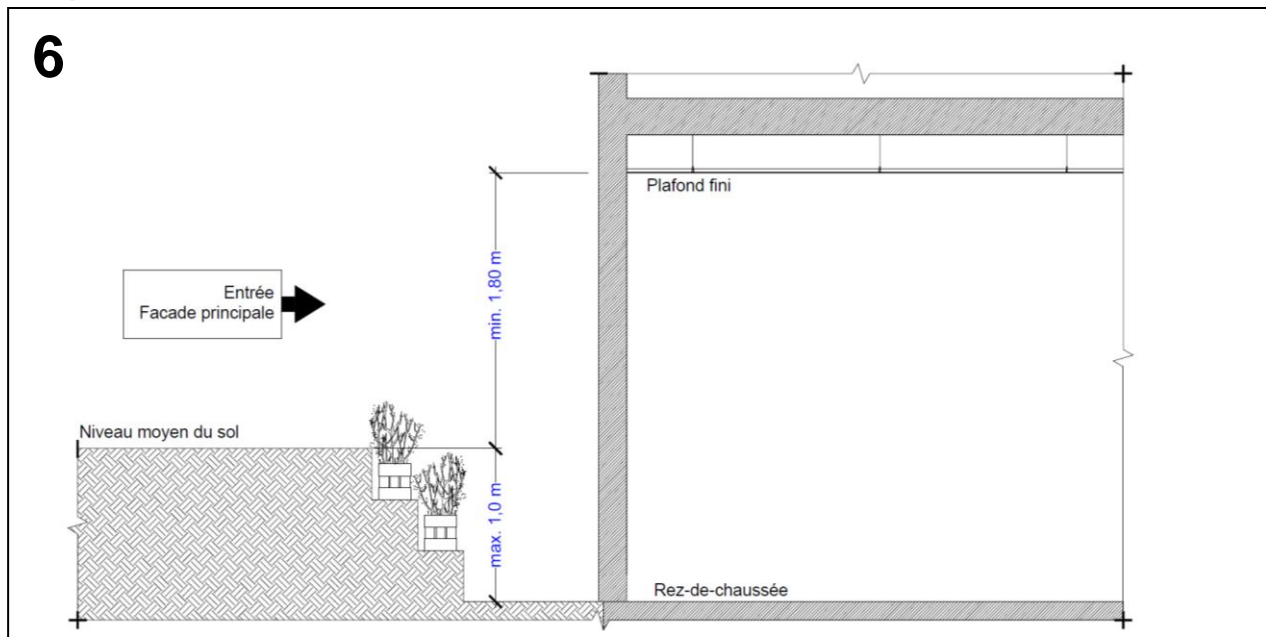
Croquis 4 - Référence article 1.2.1.1



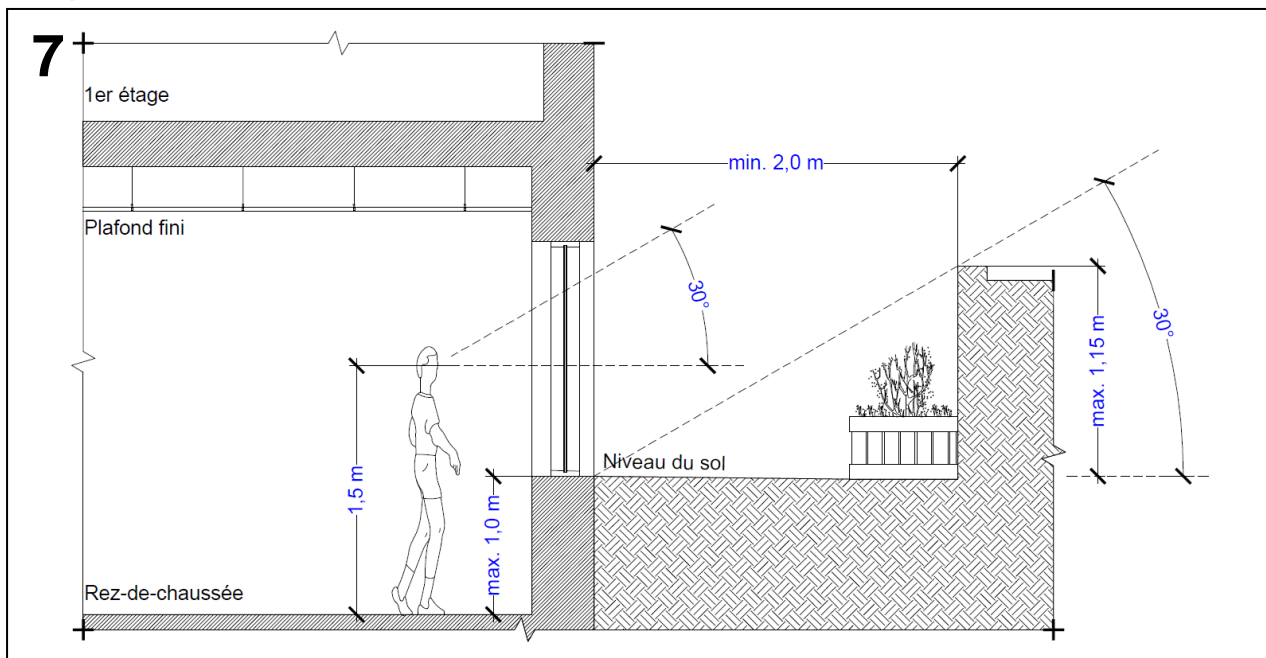
Croquis 5 - Référence article 1.2.1.1



Croquis 6 - Référence article 1.3.1.2



Croquis 7 - Référence article 1.3.4.5



## Croquis 8 - Référence article 1.3.4.2 et 1.3.8.1

**8**

PLAN D'UN LOCAL

Fenestration minimale : 10% de la superficie utilisable du local répartie uniformément sur tous les murs donnant sur l'extérieur.

ex.: dimension du local  $7,5\text{m} \times 17,5\text{m} = 131,25\text{m.c.}$   
 $10\% \times 131,25\text{m.c.} = 13,125\text{m.c.}$   
 Si fenêtres de 1,6m de hauteur sur une longueur de 10m  
 $16\text{m.c.} \geq 13,125\text{m.c.} \rightarrow \text{CONFORME}$

Longueur des murs extérieurs: supérieur à 15% de la longueur totale des murs périmétriques du local.

ex.: longueur des murs extérieurs: 15m  
 longueur des murs périmétriques: 50m  
 $15\% \times 50\text{m} = 7,5\text{m}$   
 $15\text{m} \geq 7,5\text{m} \rightarrow \text{CONFORME}$

Référence 1.3.4.3

Proportions d'un local

largeur minimale : 7,5m  
 longueur maximale:  $3 \times 7,5\text{m} = 22,5\text{m}$   
 $17,5\text{m} \leq 22,5\text{m} \rightarrow \text{CONFORME}$

Fin de section

**2.1 ARCHITECTURE****2.1.1 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

2.1.1.1 Les espaces qui doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent répondre à toutes les exigences de la réglementation en vigueur au moment des aménagements.

**2.1.2 Cloisons, portes, cadres et quincaillerie**

2.1.2.1 Les panneaux de gypse doivent être composés de plus de 75% de matériaux recyclés.

2.1.2.2 Les cadres des portes et des vitrages intérieurs doivent être en acier peint ou en aluminium.

2.1.2.3 Toutes les portes à l'intérieur des aires administratives doivent être en bois peint et à âme pleine.

2.1.2.4 Les portes des pièces dont le rendement insonorisant est de FSTC-45 (sauf les salles de toilettes) ou plus doivent être munies de seuils tombants encastrés et de coupe-son (bande de néoprène ajustable dans une extrusion d'aluminium). La cloison vitrée, si exigée, doit être constituée d'une unité scellée ou de l'équivalent.

2.1.2.5 Toutes les serrures doivent être de type commercial pour ouvertures alésées et préassemblées conformes aux normes ANSI/BHMA A156.2-M, grade 1 et doivent être soumises au système de clés maîtresses et sous-maîtresses à clés contrôlées. Trois (3) copies de ces clés seront remises au Locataire accompagnées du chemin de clé.

2.1.2.6 Toutes les poignées doivent être à levier, de grade 1 (qualité commerciale élevée « extrarobuste » pour usage intensif) et conforme à l'édition la plus récente de la norme ANSI/BHMA A156.3-M.

**2.1.3 Niveau de confidentialité des bureaux fermés**

2.1.3.1 Les bureaux de ministres, sous-ministres, présidents, vice-présidents, attachés politiques et juges doivent être cloisonnés de « dalle à dalle » rencontrer un rendement insonorisant de FSTC-50.

**2.1.3.2** Tous les autres bureaux fermés, salles de conférences, de repos, d'entrevues et de réunions, de toilettes doivent être cloisonnés de « dalle à dalle » et rencontrer un rendement insonorisant de FSTC-45.

**2.1.4** **Peinture et teinture**

**2.1.4.1** Les peintures et teintures doivent être certifiées « Ecologo » ou « GreenSeal ».

**2.1.4.2** Le Locataire se réserve le choix de trois (3) couleurs de peinture au latex par étage. Les systèmes de peinture utilisés, y compris ceux visant la préparation des surfaces et l'application de primaire et de peinture d'impression, doivent être conformes aux plus récentes exigences du *Master Painters Institute* (MPI).

**2.1.5** **Mobilier intégré**

**2.1.5.1** Les panneaux composites en bois, incluant l'âme des matériaux, et les adhésifs pour stratifié entrant dans la construction du mobilier fixe intégré aux travaux d'aménagement, ne doivent pas contenir de résine d'urée formaldéhyde ajoutée.

**2.1.6**

**Accessoires**

**2.1.6.1**

Lorsque des accessoires et/ou des équipements muraux sont demandés, prévoir les fonds de clouage en conséquence.

**2.1.7 Plancher****2.1.7.1 Tapis****Spécifications communes**

- a. Construction :
  - I. Tapis « général » : tapis touffetés de type bouclé uniforme ou bouclé à relief (bouclé texturé);
  - II. Tapis « confort supérieur » : tapis touffetés d'aspect velours, à poils coupés ou bouclés-rasés.
- b. Composition des fibres : nylon 6 ou 6,6 à filaments continus. La section des filaments peut être de forme trilobée ou carrée à 4 trous.
- c. Teinture : les fibres doivent être à 100 % teint en solution (teint dans la masse).
- d. Calibre (jauge) : minimum 1/10 (39,4 col./10 cm).
- e. Rétention d'apparence selon l'échelle « TARR » *Texture Appearance Retention Rating* du *Carpet and Rug Institute* ( $\geq 2,5$  = Modéré;  $\geq 3,0$  = Lourd;  $\geq 3,5$  = Sévère;  $\geq 4,0$  = Très sévère) :
  - I. Un minimum de 3,0 (lourd) pour les tapis dans les aires ouvertes et les bureaux ;
  - II. Un minimum de 3,5 (sévère) pour les tapis dans les halls, les corridors de circulation principale ou intense, les bureaux fermés nécessitant une insonorisation accrue et les salles de conférences.
- f. Qualité de l'air intérieur : les tapis et les adhésifs doivent être exempts de COV et certifiés en vertu du programme de certification des tapis pour la qualité de l'air intérieur du *Carpet and Rug Institute* (CRI) et de l'Institut canadien du tapis (ICT) pour la qualité de l'air intérieur. Fournir la certification « Green Label Plus » du CRI pour l'ensemble des composantes du tapis.
- g. Empreinte écologique : fournir la déclaration environnementale du produit.
- h. Résistance aux taches : les tapis doivent posséder une résistance aux taches (STR) minimum de 8, selon la norme AATCC 175, *Stain resistance: Pile floor coverings*. Les tapis en carreaux dans les circulations faibles peuvent cependant avoir une résistance minimum de niveau 6.
- i. Propriété antistatique : les tapis à fibres bouclées doivent posséder une résistance aux charges électrostatiques d'au plus 3,0 kV et les tapis à fibres coupées d'au plus 3,5 kV, selon la norme AATCC 134-M, *Electrostatic Propensity of Carpets*, ou selon la norme ISO 6356-M, *Évaluation de la propension à l'accumulation des charges électrostatiques*.
- j. Contenu recyclé : les tapis doivent être composé d'un minimum de 40 % de matériaux recyclés (fibres et/ou endos).
- k. Recyclage des tapis : les composantes (fibres et/ou endos) des tapis doivent pouvoir être recyclables.

Caractéristiques spécifiques aux tapis en rouleau

- a. Largeur minimale de 1 830mm (6 pieds).
- b. Endos primaire : en fibres de polypropylène tissées.
- c. Endos secondaire : en fibres de polypropylène tissées ou en matériel synthétique équivalent.
- d. Masse surfacique (poids de fibres) :
  - I. Tapis « général » : minimum 950 g/m<sup>2</sup> (28 oz/v<sup>2</sup>);
  - II. Tapis « confort supérieur » : minimum 1 090 g/m<sup>2</sup> (32 oz/v<sup>2</sup>).

Caractéristiques spécifiques aux tapis modulaire en carreaux

- a. Endos primaire : en fibres synthétiques non tissées.
- b. Endos secondaire : en matériau composite renforcé de fibres de verre.
- c. Masse surfacique :
  - I. Tapis « général » : minimum 678 g/m<sup>2</sup> (20 oz/v<sup>2</sup>) ;
  - II. Tapis « confort supérieur » : minimum 1017,2 g/m<sup>2</sup> (30 oz/v<sup>2</sup>).
- d. Un adhésif « à pression sensible » (*Pressure Sensitive Adhesive [PSA]*) doit être employé sous la surface complète des carreaux. Le collage par points ainsi que les adhésifs en aérosol ne sont pas acceptés.

**2.1.7.2 Tuile de vinyle composite (TVC)**

- a. Dimensions minimums de 305 mm x 305 mm (12 X 12 pouces);
- b. Épaisseur minimum de 2,0 mm;
- c. Conforme à la norme ASTM F1066-M, *Standard specifications for vinyl composition floor tile*;
- d. Certifiés *Greenguard Gold*, *Floorscore* ou *Green Seal*.

**2.1.7.3 Tuile de vinyle de luxe (LVT)**

- a. Dimensions minimums de 305 mm x 305 mm (12 X 12 pouces);
- b. Épaisseur minimum de 2,0 mm;
- c. Conforme à la norme ASTM F1700, *Standard specification for solid vinyl tile, de classe III et de type B*;
- d. Les tuiles doivent posséder un adhésif pour les fixer au plancher faisant le long de sa surface. Elles ne doivent pas être collées par points ni être installées par emboîtement comme un plancher flottant;
- e. Certifiés *Greenguard Gold*, *Floorscore* ou *Green Seal*.

#### 2.1.7.4 Vinyle homogène et hétérogène

##### Généralités

- a. Les revêtements en vinyle homogène ou hétérogène doivent avoir un fini protecteur intégré en usine (uréthane durci aux ultraviolets ou équivalent);
- b. Les joints doivent être soudés à chaud avec des cordons constitués du même matériau que le revêtement. Aucune soudure chimique, dite « à froid » n'est permise;
- c. Certifiés *Greenguard Gold*, *Floorscore* ou *Green Seal*;
- d. Largeur minimum en rouleau de 1829 mm (6 pi);
- e. Largeur minimum en carreau de 305 mm (12 po);
- f. Épaisseur minimale de 2,0 mm.

##### Caractéristiques spécifiques pour le vinyle homogène

- a. Composition du vinyle intégré dans la masse du produit;
- b. Conforme à la norme ASTM F-1913 - *Standard Specification for Vinyl Sheet Floor Covering Without Backing*, pour les format en rouleaux;
- c. Conforme à la norme ASTM F-1700, *Standard specification for solid vinyl floor tile*, Classe I, type A, pour les formats en carreaux.

##### Caractéristiques spécifiques pour le vinyle hétérogène

- a. Couche d'usure minimale de 0,5 mm;
- b. Conforme à la norme ASTM F1303-M - *Standard Specification for Sheet Vinyl Floor Covering with Backing*, type I, grade 1, endos classe A.

#### 2.1.7.5 Linoléum

- a. Épaisseur minimum de 2,5 mm;
- b. Largeur minimum en rouleau de 1 829 mm (6 pi);
- c. Largeur minimum en carreau de 305 mm (12 po);
- d. Conforme à la norme ASTM F2034 pour le linoléum en rouleau;
- e. Conforme à la norme ASTM F2195 pour le linoléum en carreau;
- f. Certifiés *Greenguard Gold*, *Floorscore* ou *Green Seal*;
- g. Les revêtements en linoléum doivent être constitués d'ingrédients naturels mélangés (huile de lin oxydée avec des résines, farine de bois, matières de remplissage inorganique, craie, pigments naturels, etc.) comportant un fini n'ayant aucun contenu toxique (plomb ou cadmium), avec couleurs et motifs imprégnés dans la masse, et calandrés sur endos de jute ;
- h. Les revêtements en linoléum doivent être constitués d'un adhésif à linoléum (huile de lin, résines d'arbres naturelles, catalyseur pour huile siccativ) farine de bois, calcaire et pigments colorés appliqués par calandrage sur un endos de toile de jute;

- i. Les revêtements en linoléum doivent avoir un fini protecteur intégré en usine (uréthane durci aux ultraviolets ou équivalent) ;
- j. Les joints des revêtements en linoléum en rouleaux doivent être soudés à chaud avec des cordons constitués du même matériau ou d'une couleur similaire que le revêtement. Aucune soudure chimique, dite « à froid » n'est permise.

#### 2.1.7.6 **Caoutchouc**

- a. Épaisseur minimum de 2,0 mm ;
- b. Largeur minimum en rouleaux de 1829 mm (6 pi) ;
- c. Largeur minimum en carreaux de 305 mm (12 po) ;
- d. Conforme à la norme ASTM F1859-M, pour les revêtements en rouleaux sans endos ;
- e. Conforme à la norme ASTM F1860-M, pour les revêtements en rouleaux avec endos ;
- f. Conforme à la norme ASTM F1344-M, les revêtements en carreaux.

#### 2.1.7.7 **Céramique et porcelaine**

- a. La pose des carrelages doit être exécutée conformément aux plus récentes exigences de l'Association canadienne de terrazzo, tuile et marbre (ACTTM), notamment celles du *2019-2021 Specifications Guide 09 30 00 Tile Installation Manual*.
- b. Les carreaux de céramique, de porcelaine ou de mosaïque doivent avoir une épaisseur minimale de 6 mm.
- c. La couleur et les motifs doivent être incrustés dans la masse, tels les grès cérames pleine masse (full body) ainsi que les grès cérames colorés dans la masse (coloured body). Les grès cérames colorés dans la masse doivent être utilisés dans les lieux possédant un trafic léger, tels les douches, les salles de toilettes, les cuisines et les corridors à faible circulation. Les grès cérames pleine masse peuvent être employés dans les lieux possédant un trafic fort ou léger.
- d. Les finis des carreaux doivent être non poreux et posséder une résistance aux taches d'au moins 3 selon la norme ISO 10545-14-M, *Carreaux et dalles céramiques partie 14 : détermination de la résistance aux taches*.
- e. Les produits doivent être installés de manière à minimiser le nombre de joints. Les joints entre les carreaux doivent avoir au plus 3 mm, sauf si indication contraire du fabricant.
- f. Le coulis entre les carreaux doit être à base d'époxy résistant aux nettoyages fréquents et/ou aux chocs, afin d'éviter les problèmes de rétention d'odeur et d'entretien.

**2.1.7.8 Béton apparent**

Dans les zones où le béton doit être laissé apparent, la surface doit être traitée avec un produit tel qu'un durcisseur de surface, un agent densifiant ou un scellant pénétrant permettant de la rendre imperméable, résistante, non poreuse, non poussiéreuse, lavable, antitache et antidérapante.

Le produit doit être choisi en fonction de l'utilisation du local et selon les caractéristiques requises. Tel que, sans s'y limiter :

- I. Durcisseur non métallique à haute résistance, selon la version la plus récente de la norme ASTM-C309-M, type 1;
- II. Scellant à béton pénétrant contre l'infiltration de l'eau, d'ions chlorure et de produits chimiques communs (sels de déglçage, huiles à moteur à l'essence et autres), anti-poussière et antitache.

**2.1.7.9 Plinthes**

Des plinthes agencées au fini du plancher doivent être installées à la base de tous les murs.

**2.1.8 Gestion sécuritaire de l'amiante – aménagements**

**2.1.8.1** Les matériaux et produits, neufs ou recyclés, spécifiés ou utilisés pour la réalisation d'un projet d'aménagement du local doivent être exempts d'amiante (concentration inférieure à 0,1%) ou de matières recyclées contenant de l'amiante.

**2.1.8.2** Le Propriétaire doit fournir une version à jour du Registre sur la gestion sécuritaire de l'amiante lors de la livraison du local.

Ce registre doit être conforme aux exigences du *Règlement sur la santé et la sécurité du travail* (RLRQ, chapitre S-2.1, r. 13) et être produit sur une base de données de format Excel dont le modèle est fourni par la Société. L'intégrité du format du document électronique et des colonnes prévues devra être respectée. Un exemplaire de ce document est joint aux présentes.

**2.1.8.3** Le Locataire assurera la mise à jour du Registre, à chaque 2 ans, pour les périodes durant lesquelles aucun travail d'aménagement n'aura été réalisé. Il remettra au Propriétaire une version à jour du Registre au moment de quitter le local.

**2.2 MÉCANIQUE****2.2.1 Salles de réunion, salle comprenant une aire de repas et locaux à haute densité d'occupation**

2.2.1.1 Lorsque ces salles sont occupées, les systèmes de ventilation doivent être conçus pour assurer un taux minimum de ventilation conforme à la section 1.4.3. Toutes les salles comprenant une aire de repas doivent être sous pression négative par rapport aux locaux adjacents.

**2.2.2 Régulation automatique**

2.2.2.1 Toutes les pièces fermées doivent avoir leur thermostat individuel. Lorsqu'une pièce est divisible par une cloison mobile, chacune des sections doit être munie d'un thermostat.

2.2.2.2 Il n'est pas requis de contrôler individuellement la température des centres de dossiers, dépôt, papeterie ou toute autre pièce d'usage similaire.

**2.2.3 Niveau de bruit ambiant**

2.2.3.1 Le niveau de bruit ambiant à l'intérieur des pièces fermées ne doit pas dépasser NC-45.

2.2.3.2 Le niveau de bruit ambiant à l'intérieur des bureaux de ministres, sous-ministres, présidents, vice-présidents, attachés politiques et juges ne doit pas dépasser NC-40.

2.2.3.3 Le niveau de bruit ambiant à l'intérieur des salles d'audience où l'on fait de l'enregistrement sonore ne doit pas dépasser NC-30.

**2.2.4 Installations de plomberie**

2.2.4.1 Lorsque de nouveaux appareils de plomberie sont requis à l'intérieur des aménagements, les appareils doivent être inférieur aux débits suivants :

- a. Cabinet d'aisance à 4,8 litres par chasse;
- b. Urinoir avec détection de présence à 1,9 litres par chasse;
- c. Robinet de lavabo avec détection de présence à 1,9 litres par minute;
- d. Robinet d'évier de cuisine à 5,7 litres par minute;
- e. Douche à 7,6 litres par minute.

## 2.2.5 Salles d'équipement (salles des serveurs)

2.2.5.1 Selon la définition des *Exigences techniques de conception d'un réseau de câblage structuré dans les édifices du gouvernement du Québec*, une salle d'équipements est un local réservé pour l'aménagement des équipements de télécommunications, tels que : ordinateurs, autocommutateurs téléphoniques (PBX), équipements vidéo et serveurs informatiques.

2.2.5.2 Ces locaux seront desservis par des systèmes de refroidissement indépendants des systèmes de climatisation du bâtiment et fonctionnant en continu 24 heures sur 24. De plus, durant les heures d'occupation, ces locaux seront ventilés par évacuation à une cadence minimale d'un changement d'air à l'heure (CAH), au moyen du système de ventilation de l'édifice.

L'usage du réseau d'eau domestique comme moyen de refroidissement n'est pas permis.

## 2.2.6 Salles de télécommunications (ou placards de télécommunications)

2.2.6.1 Selon la définition des *Exigences techniques de conception d'un réseau de câblage structuré dans les édifices du gouvernement du Québec*, une salle ou un placard de télécommunications est l'endroit où se trouve le point d'interconnexion entre le câble de distribution terminale et l'ossature téléphonique et informatique. La salle ou le placard contient du matériel de répartition (râteliers, panneaux et cordons de raccordement) et du matériel informatique d'interface (commutateurs, routeurs, convertisseurs optique/électrique).

Ces locaux seront ventilés uniquement, au moyen d'un ventilateur de transfert d'air et d'une grille de porte. L'air de reprise sera évacué dans le faux plafond, à une distance d'au moins cinq mètres du local. Le ventilateur de transfert doit fonctionner en continu 24 heures sur 24.

Le débit d'air du ventilateur doit être suffisant pour permettre d'assurer en tout temps un différentiel maximum de 3 °C entre la température de la salle de télécommunications et les locaux climatisés adjacents.

**2.3 ÉLECTRICITÉ****2.3.1 Alimentation**

**2.3.1.1** Tous les panneaux desservant le réseau des prises de courant doivent être munis d'un conditionneur-filtreur pour la protection des équipements contre les surtensions transitoires, avec filtration des bruits parasites et atténuation des hautes fréquences. Le conditionneur doit être conforme aux catégories A3, B3, C1 pour tout mode de protection (L-L, L-N, L-G, N-G), et pouvoir soutenir des pointes de courant de 75 kA répétitives par phases, sans destruction. Le conditionneur doit être muni d'une lampe indicatrice sur chaque phase et être conforme aux normes UL 1449, UL 1283, IEEE C62.41-M et IEEE C62.45-M.

**2.3.2 Éclairage et contrôle**

**2.3.2.1** Dans les bureaux de ministres, de présidents et les salles de réunion et de conférences, en plus de l'éclairage général à DEL, il doit y avoir un éclairage à DEL maintenu de 20 lux et contrôlé par un gradateur approprié.

**2.3.2.2** Dans chaque pièce fermée, l'éclairage doit être contrôlé par un interrupteur individuel. De plus, si la pièce est divisible en deux, prévoir un contrôle pour chaque partie.

**2.3.2.3** Dans les salles d'audience (section magistrature), le niveau d'éclairage doit être de 750 lux.

**2.3.2.4** Dans les salles de réunion et de formation, l'éclairage doit être contrôlé par un détecteur de présence. Si la pièce est divisible en deux (2), prévoir un détecteur pour chaque partie.

**2.3.3 Prises de courant**

**2.3.3.1** Chaque bureau fermé doit avoir une prise double 5-15R par 5 mètres linéaires de mur à moins de besoins différents exprimés à la section 3 de l'annexe « C », avec un maximum de six (6) prises doubles par circuit. Ces prises sont raccordées normalement au réseau de prises dans l'entre plafond spécifié à l'article 1.5.3.

**2.3.3.2** Dans les aires ouvertes, le service de prises doit être réalisé uniquement par colonnettes, conformément aux exigences de la section 1.5 des présentes.

- 2.3.3.3** Pour le raccordement de l'appareillage spécifique tel que réfrigérateur, four à micro-ondes, machine distributrice, photocopieur, imprimante, etc., des prises de capacité requise doivent être installées selon les besoins spécifiques et raccordées sur un circuit séparé pour chaque appareil.
- 2.3.3.4** Les salles de repos avec comptoir doivent être munies de deux (2) prises doubles 5-15R au-dessus de ce comptoir, chacune étant raccordée à deux (2) circuits séparés.
- 2.3.3.5** Les aires d'entreposage, les salles d'audience, de repos et les vestiaires doivent avoir une (1) prise double 5 -15R par 15 mètres linéaires de mur, sauf pour les salles de réunion et les salles de conférences où une (1) prise double 5-15R par 5 mètres linéaires de mur.
- 2.3.3.6** Dans les salles de télécommunications, on doit avoir trois (3) prises doubles 5-15R raccordées chacune sur un (1) circuit individuel avec une mise à la terre isolée.
- 2.3.3.7** Les ateliers doivent avoir une (1) prise double 5-15R par 5 mètres linéaires de mur, chacune étant raccordée sur un (1) circuit séparé.
- 2.3.3.8** Un circuit peut alimenter un maximum de trois (3) postes de travail équipés d'appareils informatiques.
- 2.3.4** **Colonnets**
- 2.3.4.1** La quantité de colonnettes à fournir et à installer ainsi que leur localisation sont fonction du plan d'aménagement de chaque poste de travail avec un minimum d'une (1) colonnette par poste de travail.
- 2.3.4.2** Les colonnettes doivent être en aluminium fini mat et comporter deux compartiments séparés pour l'électricité et les télécommunications, chacun étant accessible par un couvercle amovible. Le service d'électricité est assuré par deux (2) prises doubles 5-15R et se termine dans l'entre-plafond par un cordon souple avec fiche excédant la colonnette de 3 m; le service de télécommunications est doté d'une ouverture aux dimensions « Decora » obturée par une plaque vissée située à au moins 150 mm des prises de courant. Les prises de courant et de télécommunications doivent être situées sur le même côté de la colonnette. Si les colonnettes sont existantes et qu'on exige un réseau intégré de télécommunications, elles devront être modifiées afin que les prises de télécommunications soient encastrées.

**2.4 TÉLÉCOMMUNICATIONS (câblage structuré)****2.4.1 Télécommunications**

- 2.4.1.1** Toute l'installation du câblage et de l'équipement doit être conforme aux exigences du paragraphe « Télécommunications câblage structuré » dans la section 3.
- 2.4.1.2** Tout le câblage de télécommunications doit être dissimulé. Il peut être en surface dans les aires d'entreposage.
- 2.4.1.3** Dans chaque bureau fermé, il doit y avoir une (1) sortie de télécommunications au mur localisé en fonction de l'aménagement.
- 2.4.1.4** Dans les aires telles que : les salles d'entrevues, de conférences, de réunion, d'audience, d'entreposage, ateliers, laboratoires, etc., il doit y avoir une (1) sortie de télécommunications par pièce, à moins de besoins différents exprimés à la section 3 de la présente annexe.
- 2.4.1.5** L'utilisation des « Halons » pour la protection contre les incendies des salles de télécommunications et des serveurs n'est pas autorisée.

---

**Fin de section**

---