

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)

NOTE: Les trois sections se complètent et doivent être considérées comme un tout.

Dans la présente annexe le terme « local » désigne les « lieux loués », tel que défini au bail.

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

1.2 STRUCTURE

1.2.1 La trame structurale du local doit avoir un minimum de 6,0 mètres dans les deux (2) sens (voir croquis n° 4 et croquis n° 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.

1.2.2 Les vibrations de plancher ne doivent pas être préjudiciables à l'usage du local.

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

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

1.2.5 Pour l'ensemble du local, la surcharge des planchers doit être de 2,4 kPa.

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.

NOTE : Le « rez-de-chaussée » est l'étage dont le plancher est le plus rapproché du niveau du sol. Le plancher 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 et 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 n° 6).

1.3.2 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

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

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

La fenestration doit représenter un minimum de 10 % de la superficie utilisable du plancher du local et 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 n° 3 et croquis n° 8). Lorsque le local est réparti sur plus d'un étage chacune des parties du local doit répondre aux exigences de ce paragraphe.

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. Toutes les fenêtres doivent être munies de stores (voir croquis n° 2).

L'utilisation de saut-de-loup 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 n° 7).

1.3.5 Services sanitaires

Les services sanitaires doivent être sur le même étage et à une distance de parcours maximale de 45 mètres de tout point du local. Les compartiments des toilettes doivent être en plastique stratifié ou en 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. Les planchers sont recouverts de tuiles céramiques de même que les murs jusqu'à 1 200 mm de hauteur minimum. Les carreaux seront conformes à la norme CAN/CGSB-75.1-M.88.

1.3.6 Pavoisement

L'immeuble doit être pourvu d'un mât 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 Conteneurs

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

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 n° 1 et croquis n° 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 Cloison 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 A156.13-1987 et CAN/CGSB-69.29-93, grade 1 (usage intensif) à clés contrôlées. Le Propriétaire remettra au Locataire trois (3) copies de ces clés.

1.3.10 Finis

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.

Le Locataire se réserve le choix de trois (3) couleurs de peinture par étage. La préparation des surfaces à peindre est conforme aux normes CAN/CGSB -1 et ONGC-1-GP et la peinture est conforme aux normes CAN/CGSB-85 et ONGC-85-GP applicables.

1.3.10.1 Plafonds

1.3.10.1.1 La hauteur libre minimale des plafonds doit être de 2 440 mm.

1.3.10.1.2 La hauteur libre maximale des plafonds sera de 3 600 mm. Tous les plafonds sont de type « suspendu » en carreaux insonorisants.

1.3.10.1.3 Le coefficient de réduction du bruit (CRB) des carreaux insonorisés des plafonds doit être supérieur à 0,70.

1.3.11 Gestion sécuritaire de l'amiante – matériaux existants :

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.

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**

Les appareils sanitaires alimentés en eau chaude à 60°C doivent l'être dans un délai de 30 secondes maximum. Les lavabos doivent être munis d'un bec verseur unique pour l'eau chaude et froide.

1.4.2 Critères de confort du local

Le local doit répondre aux exigences de la norme ANSI/ASHRAE 55-M de l'American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning Engineers. Durant les heures d'occupation, les conditions climatiques mesurées à 1,37 mètre du plancher, à plus de 0,6 mètre d'un mur extérieur et à plus de 0,3 mètre de tout autre mur ou cloison, doivent rencontrer les performances suivantes :

- Température ambiante : Entre 21°C et 25°C
- Fluctuation maximale : 2°C/h
- Température minimale du plancher : 18°C (mesurée à 0,6 mètre du mur extérieur)
- Humidité relative : Minimum de 25 %
Maximum de 60 %
- Vitesse maximale de l'air : 0,15 m/s à 21°C et 0,25 m/s à 25°C
(Mesure à moins de 1,8 mètre du plancher et à plus de 0,6 mètre d'un mur)
- Vitesse minimale de l'air : 0,05 m/s à 21°C et 0,15 m/s à 25°C
(Mesure à moins de 1,8 mètre du plancher et à plus de 0,6 mètre d'un mur)

NOTE 1: Toutefois, lorsque la température extérieure est inférieure à -15°C, l'humidité relative peut diminuer graduellement jusqu'à 20% pour des températures extérieures de -30°C.

NOTE 2: Lorsque la température extérieure dépasse 29°C et que l'humidité relative excède 80 %, il est toléré que la température intérieure excède 25°C et que

l'humidité relative dépasse 60 % ; cependant, un différentiel de 4°C doit être maintenu avec la température extérieure.

1.4.3 Qualité de l'air du local

Le local doit être conforme au «Règlement sur la santé et la sécurité du travail» (volume d'air total = 4,5 l/s/m²) 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/m². 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 Tous les thermostats doivent être du type mural et à point de consigne verrouillé. Ils doivent opérer en séquence le chauffage et le refroidissement. Les thermostats incorporés aux plinthes électriques sont interdits.

1.4.4.2 Les aires ouvertes des zones intérieures doivent être contrôlées à raison d'un thermostat par 200 m².

1.4.4.3 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 Système 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/m², 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 Système avec boîte de dérivation

(applicable aux édifices déjà pourvus de ce type d'équipement lesquels 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 ± 2.5 l/s/m² 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

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

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.

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 % des circuits 15A-120 V 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 maintenu en tout temps doit être de 400 lux, mesuré à 750 mm du plancher et à plus de 500 mm d'un mur. En vue d'assurer l'uniformité de l'éclairage, les niveaux d'éclairement en tout point du local doivent être compris entre 350 à 450 lux.

1.5.2.2 L'éclairage fluorescent doit être utilisé dans tous les espaces. Utiliser des appareils encastrés avec régulateur de classe « A » et lentilles acryliques. Utiliser des tubes T-8 avec ballasts électroniques.

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

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 m², trois (3) circuits de 15A-120V alimentant chacun une prise double 5-15R de première qualité par aire de 15 m². De plus, prévoir un maximum de deux (2) prises doubles par circuit.

1.5.4 Télécommunications

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 conduits vides requis ou les supports appropriés pour recevoir le câblage d'ossature et de distribution terminale à chaque étage.

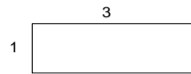
ANNEXES

Croquis 1 - Référence article 1.3.8

1 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 .

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

EXEMPLES:

<p>PLAN D'UN LOCAL</p> <p>A = 1120 P = 152</p> $\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{1120}}{152}$ <p>= 0,22 ACCEPTABLE</p>	<p>PLAN D'UN LOCAL</p> <p>A = 1120 P = 155</p> $\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{1120}}{155}$ <p>= 0,216 ACCEPTABLE</p>	<p>PLAN D'UN LOCAL</p> <p>A = 1120 P = 162</p> $\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{1120}}{162}$ <p>= 0,207 NON ACCEPTABLE</p>
--	---	---

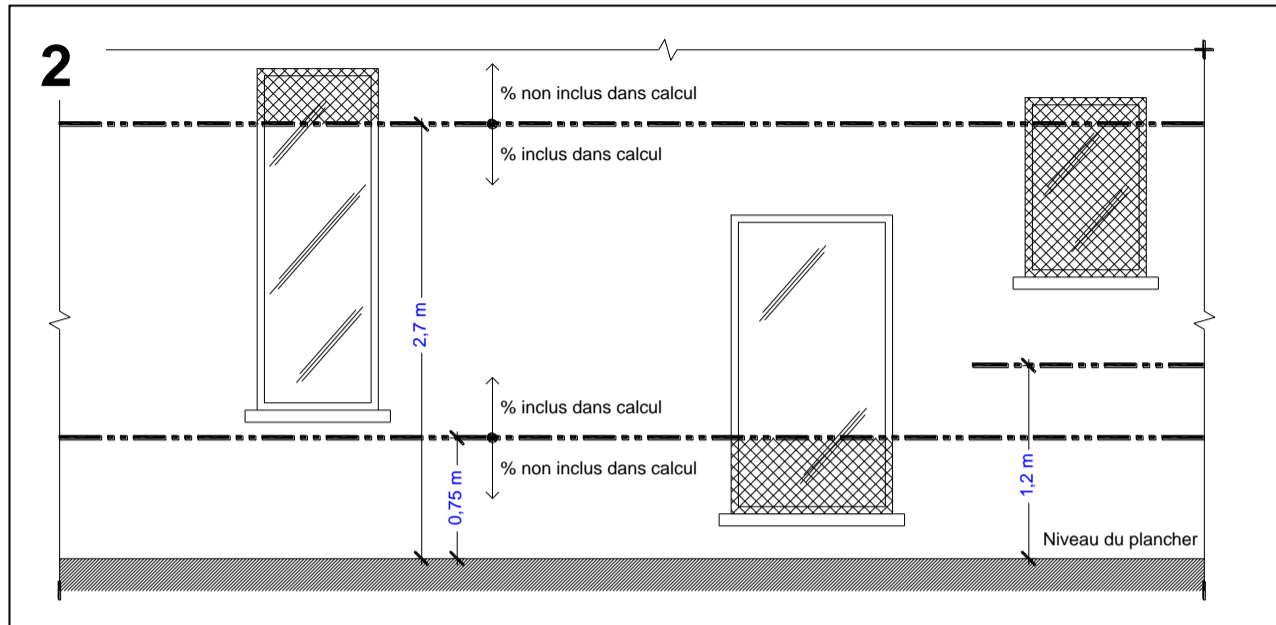
MÉTHODE DE CALCUL POUR VÉRIFICATION DU RATIO LONGUEUR-LARGEUR D'UN ESPACE LOCATIF CONTIGU À UN NOYAU DE SERVICES.

- 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.

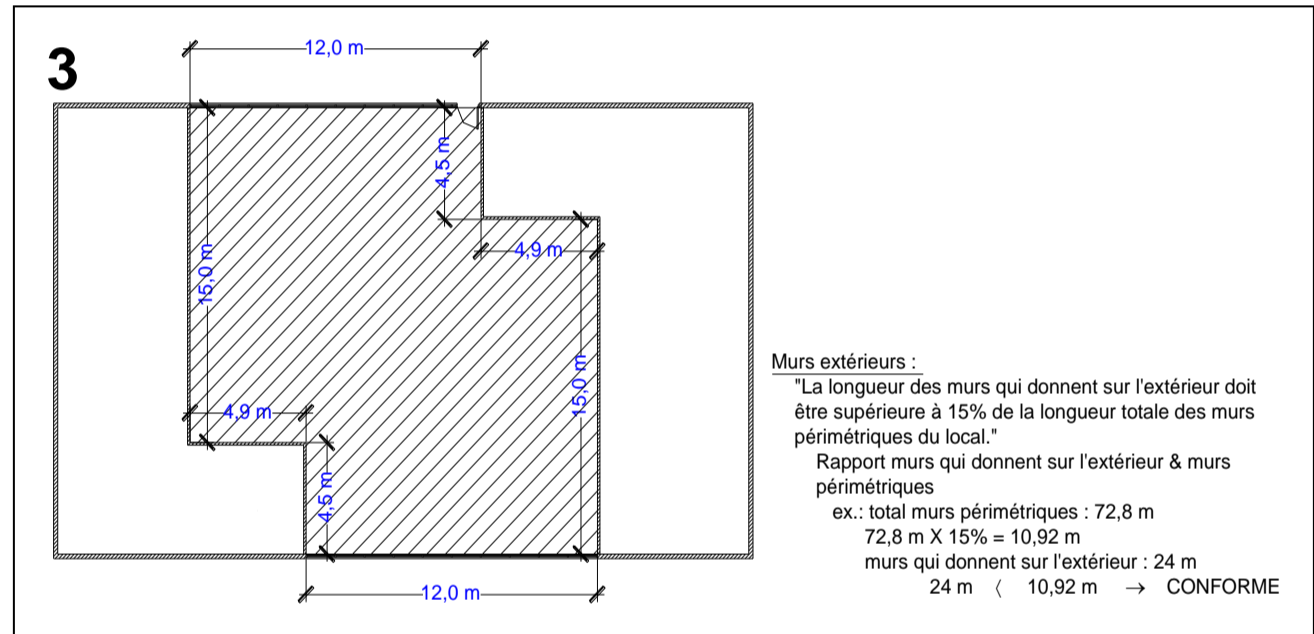
EXEMPLES:

<p>PLAN D'UN LOCAL</p> <p>NOYAU DE SERVICES</p> <p>A = 630.00 P = 102.43</p> $\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{630}}{102.43}$ <p>= 0,245 ACCEPTABLE</p>	<p>PLAN D'UN LOCAL</p> <p>NOYAU DE SERVICES</p> <p>A = 467.5 P = 103.20</p> $\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{467.5}}{103.20}$ <p>= 0,209 NON-ACCEPTABLE</p>	<p>PLAN D'UN LOCAL</p> <p>NOYAU DE SERVICES</p> <p>A = 907.5 P = 133.07</p> $\frac{\sqrt{A}}{P} = \frac{\sqrt{907.5}}{133.07}$ <p>= 0,226 ACCEPTABLE</p>
---	--	--

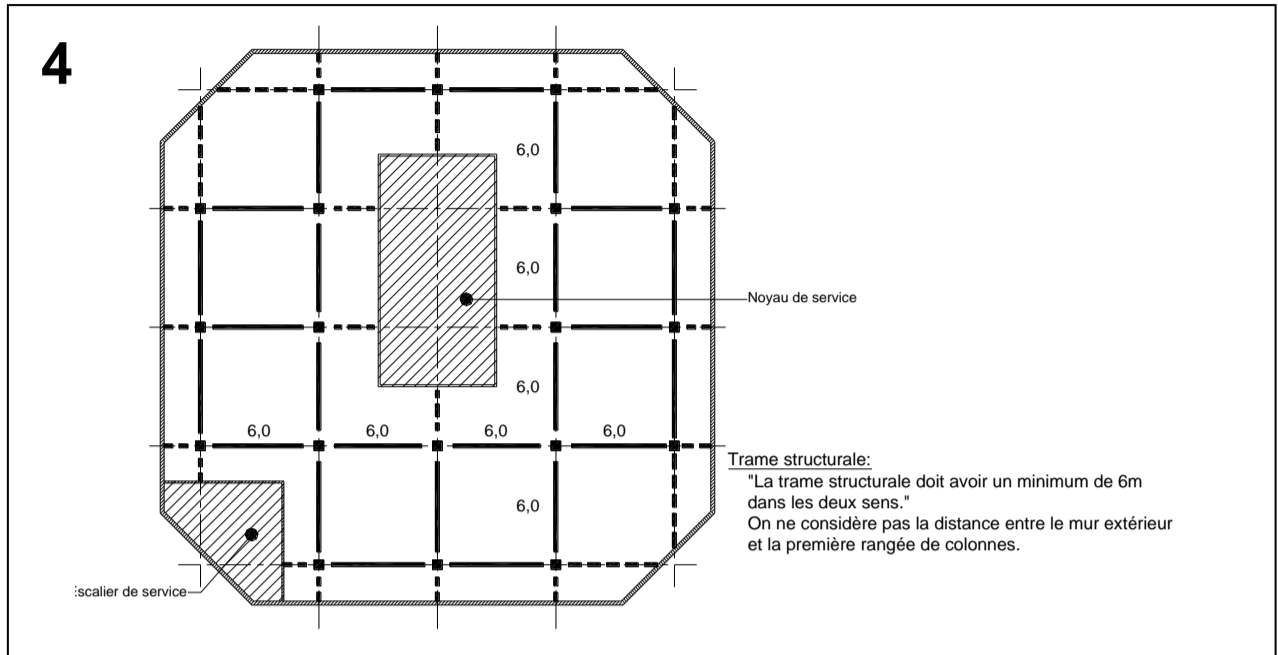
Croquis 2 - Référence article 1.3.4



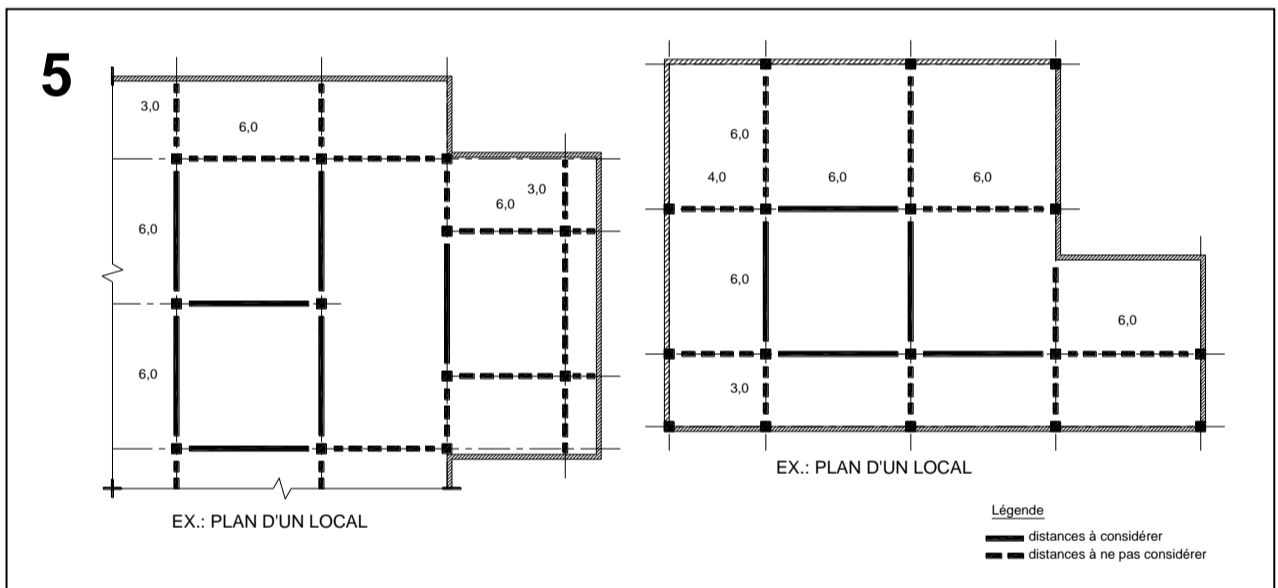
Croquis 3 - Référence article 1.3.4



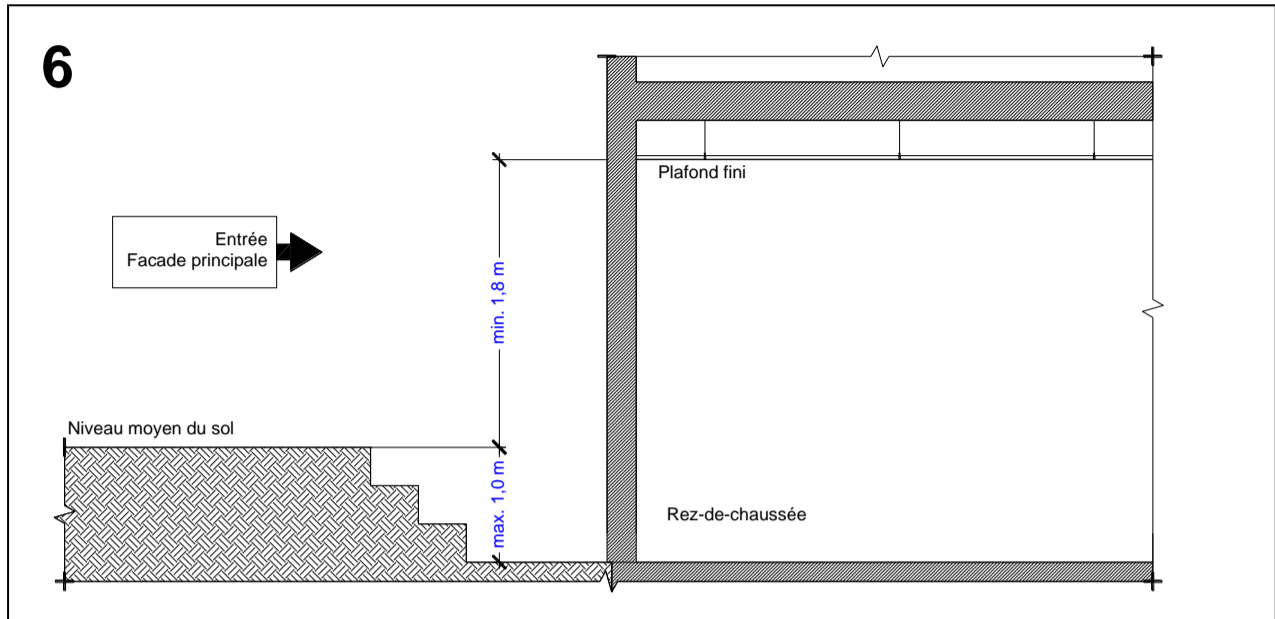
Croquis 4 - Référence article 1.2.1



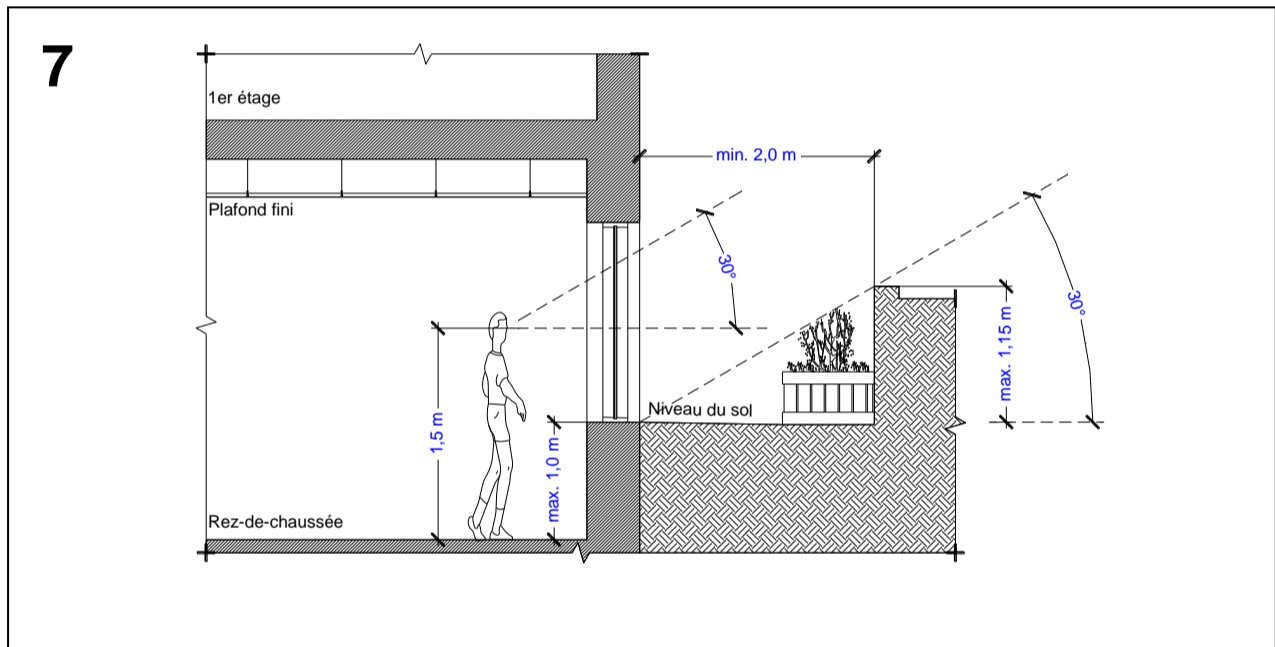
Croquis 5 - Référence article 1.2.1



Croquis 6 - Référence article 1.3.1.2

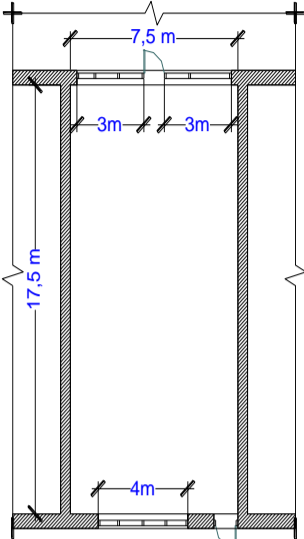


Croquis 7 - Référence article 1.3.4



Croquis 8 - Référence article 1.3.4 & 1.3.8.

8



PLAN D'UN LOCAL

Fenestration minimale : 5% de superficie utilisable répartie uniformément sur tous les murs qui donnent sur l'extérieur.

ex.: dimension du local 7,5m x 17,5m = 131,25m.c.
5% X 131,25m.c. = 6,56m.c.
Si fenêtre de 1m de hauteur sur une longueur de 10m
10m.c. / 6,56m.c. → CONFORME

Longueur des murs qui donnent sur l'extérieur: supérieur à 15% de la longueur totale des murs périmétriques du local.

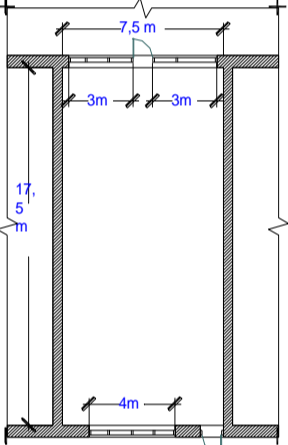
ex.: longueur des murs qui donnent sur l'extérieur: 15m
longueur des murs périmétriques: 50m
15% X 50m = 7,5m
15m / 7,5m → CONFORME

Référence 1.3.4

Dimensions d'un local

largeur minimale : 7,5m
longueur maximale: 3 X 7,5m = 22,5m
17,5m ≤ 22,5m → CONFORME

Référence 1.3.8



PLAN D'UN LOCAL

Fenestration minimale : 5% de superficie utilisable répartie uniformément sur tous les murs extérieurs.

ex.: dimension du local 7,5m x 17,5m = 131,25m.c.
5 % X 131,25m.c. = 6,56m.c.
Si fenêtre de 1m de hauteur sur une longueur de 10m
10m.c. / 6,56m.c. ® CONFORME

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

ex.: longueur des murs extérieurs: 15m
longueur des murs périmétriques: 50m
15 % X 50m = 7,5m
15m / 7,5m ® CONFORME

Référence 1.3.4

Dimensions d'un local

largeur minimale : 7,5m
longueur maximale : 3 X 7,5m = 22,5m
17,5m £ 22,5m ® CONFORME

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

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.

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 Les bureaux fermés, salles de conférences, de repos, d'entrevues et de réunions doivent avoir une section vitrée minimale de 300 mm de largeur munie de verre givré.

2.1.2.6 Toutes les serrures doivent être de type commercial pour ouvertures alésées et préassemblées conformes aux normes AINSI/BHMA A156.2-1983 et CAN/CGSB-67.7-M86, 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.

2.1.3 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 » et 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

Les peintures et teintures doivent être certifiées «Ecologo ou Green seal».

Le Locataire se réserve le choix de trois (3) couleurs de peinture au latex par étage. La préparation des surfaces doit être conforme aux normes CAN/CGSB-1 et ONGC-1-GP et la peinture conforme aux normes ONGC 85 - GP et CAN/CGSB-85 applicables.

2.1.5 Mobilier

Les panneaux composites en bois et les adhésifs pour stratifié entrant dans la construction du mobilier fixe intégré aux travaux d'aménagement, doivent être certifiés «Ecologo».

2.1.6 Accessoires

Il doit y avoir dans chaque salle de réunion un tableau de 1 200 mm x 2 400 mm pour écriture au crayon feutre.

2.1.7 Plancher**2.1.7.1 Tapis**

Tapis touffeté, à velours bouclé, uniforme ou à relief conforme à la norme CAN/CGSB-4.129-M « Tapis pour utilisation commerciale ». Densité d'au moins 10 kilotex/cm² et jauge d'au moins 39,4 col/10 cm. Résistance à l'arrachement d'au moins 35 N. Fibres de nylon 6 à section trilobée ou 6.6 à section trilobée ou creuse carrée à 4 trous. Teint dans la masse et disponible dans une gamme d'au moins 8 couleurs.

.1 Tapis en rouleau :

Rouleau d'une largeur minimale de 3 660 mm. Hauteur du velours : au moins 3 mm. Masse surfacique d'au moins 950 g/m² ou 1 090 g/m² pour le tapis de « qualité supérieure ». Endos primaire en fibres de polypropylène tissées. Endos secondaire en fibres de polypropylène tissé ou matériel synthétique équivalent.

.2 Tapis modulaire en carreaux :

Carreaux d'au moins 455 mm X 455 mm et d'au plus 609 mm X 609 mm . Hauteur du velours : au moins 2,2 mm. Masse surfacique d'au moins 678 g/m² ou 813 g/m² pour le tapis de « qualité supérieure ». Endos primaire en fibres de polypropylène non tissées. Endos secondaire en matériau composite renforcé de fibres.

Le tapis doit être revêtu de composés fluorés (antistatisme) certifiés par le fabricant des fibres. Résistance à la saleté d'au moins 350 ppm et durabilité de la concentration en fluor conforme à la norme AATCC 189-M. Résistance aux taches : deux lavages selon la norme AATCC171-M, suivi de l'essai AATCC175-M de niveau 6 ou de niveau 8 si le produit est sujet à une importante exposition aux taches. Traitement antistatique permanent permettant de limiter la propension de charges électrostatiques à au plus 3,5 kV à un taux d'humidité relative de 20 % et à une température de 22° C, selon la norme AATCC 134.

Garantie commerciale d'une durée d'au moins 10 ans contre l'usure, la décoloration, l'effilochage, le rétrécissement, la séparation de l'endos et les qualités antistatiques.

Les tapis et les adhésifs doivent satisfaire aux exigences des normes du « *Carpet and Rug Institute (CRI)* » et de l'Institut canadien du tapis (ICT) pour la qualité de l'air intérieur.

Les tapis, incluant la fibre ainsi que les composantes chimiques du substrat et de l'endos, doivent être recyclables.

2.1.7.2 Tuiles

Les tuiles sont de composition vinyle, d'usage commercial et conformes à la norme ACNOR A126.1, M84, type « B ».

2.1.7.3 Linoléum

Les recouvrements de plancher de type linoléum doivent être conformes à la norme ASTM F2034, type 1.

2.1.7.4 Céramique

Les carreaux de céramique au plancher doivent être conformes à la norme CAN -CGSB-75.1-M88.

2.1.7.5 Plinthes

Des plinthes de tapis, de vinyle ou de céramique 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, de repos et locaux à haute densité d'occupation**

Les systèmes de ventilation doivent être conçus pour pouvoir assurer un apport minimal d'air extérieur de 1,3 l/s/m² et un taux minimal d'air total de 9,0 l/s/m² lorsque les salles sont occupées. Cependant lorsqu'une pièce est inoccupée, l'apport minimal d'air extérieur et le taux minimal d'air total dans la pièce seront les mêmes que pour les aires ouvertes adjacentes.

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 sanitaires

2.2.4.1 Lorsque des nouvelles salles de toilettes sont requises à l'intérieur des aménagements, les appareils doivent être à faible consommation d'eau.

- cabinet d'aisance 6 litres
- urinoirs avec détecteur de présence 1.9 litre
- robinet de lavabo avec détecteur de présence

2.2.5 Salles d'équipement (salles des serveurs)

Selon la définition de la norme gouvernementale « DGRT-NCC-10-01 : Norme 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.

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 de 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)

Selon la définition de la norme gouvernementale « DGRT-NCC-10-01 : Norme 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**

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 C62.41.1991 et IEEE C62.45.1992.

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 fluorescent, il doit y avoir un éclairage incandescent ou halogène maintenu de 20 lux avec un maximum de puissance de 5 W/m² 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** **Colonnettes**
- 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** Seule la distribution par colonnettes est acceptée. Les colonnettes doivent être en aluminium fini mat et comporter deux (2) 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 C3.
- 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 C3 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