

SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY STANDARD - NON-RURAL

File Number: D07-12-25-0098	Date: October 14, 2025
Applicant: Novatech (c/o Miranda Virginillo)	Comments due date: October 28, 2025
Email: m.virginillo@novatech-eng.com	Planner: Nastassia Pratt
Phone: 613-254-9643	Ward: 14 - Somerset
Owner: 240 Bank Street Holdings Ltd. (c/o Crest Realities)	Councillor: Ariel Troster

Site Location

240 Bank Street, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to convert a six-storey office building into a residential use building, consisting of 45 dwelling units, 183 sqm. of ground floor retail, 40 bicycle parking spaces and no residential and visitor vehicle parking.

Proposal Details

The subject property is a corner lot located on the south-west corner of Bank Street and Lisgar Street, in Downtown Ottawa. The rectangular-shaped lot has an area of approximately 690 square metres (sqm.), a lot depth of approximately 30 metres (m), and a frontage of approximately 23m along Bank Street. The site is currently zoned Traditional Mainstreet, Height Suffix, with a maximum of 19 metres (TM H(19)).

The surrounding area is generally characterized by low-rise, mid-rise, and high-rise building forms with residential, office, institutional, and commercial uses. North of the property are low-rise commercial uses. East of the subject property is a vacant lot, low-rise commercial uses and a high-rise residential tower. To the south of the property are commercial and office uses with low-rise and mid-rise built form, and to the west of the property is 360 Lisgar Street, a high-rise office building, and low-rise residential uses.

The subject property is currently occupied by a six-storey, mixed-use building with offices on the upper floors and commercial uses on the ground floor. The existing building is proposed to remain. The purpose of this application is to accommodate an office-to-residential conversion with no changes to the building envelope and minimal changes to the existing site conditions. Minimal modifications are proposed to the exterior of the building, including alterations to the window treatments. This conversion proposal will result in 45 one-bedroom dwelling units and 183 sqm. of retail space on

the ground floor. Zero residential parking spaces and visitor parking spaces are proposed. 40 bicycle parking spaces are proposed. Bicycle storage is located on the ground floor. Access to the residential use is provided from Bank Street, whereas access to the commercial uses is provided from both Bank Street and Lisgar Street. Residential and commercial waste storage rooms are internalized within the building and on the ground floor. Approximately 760 square metres of amenity space are proposed and located on the basement and ground floor levels. Access to the ground floor amenity space is provided from Lisgar Street.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

How to Provide Comments

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:*

Nastassia Pratt
Planner I
Development Review Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 70468
Nastassia.Pratt@ottawa.ca

*Please provide comments by **October 28, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

RÉSUMÉ DE LA DEMANDE DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION STANDARD – SECTEUR NON RURAL

N° de dossier : D07-12-25-0098

Date : Le 14 octobre 2025

Requérant : Novatech (Att.
Miranda Virginillo)

Date d'échéance : Le 28 octobre 2025

Courriel : m.virginillo@novatech-eng.com

Urbaniste : Nastassia Pratt

Téléphone : 613-254-9643

Quartier : 14 - Somerset

Propriétaire : 240 Bank Street Holdings Ltd
(Att. Crest Realities)

Conseillère : Ariel Troster

Emplacement

240, rue Bank, comme le montre le plan de localisation

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation visant à convertir un immeuble de bureaux de 6 étages en immeuble d'habitation comprenant 45 logements, un espace de 183 mètres carrés au rez-de-chaussée pour des commerces de détail, 40 places de stationnement pour vélos et aucun stationnement résidentiel ni pour visiteurs.

Détails de la proposition

La propriété en question est située directement à l'angle sud-ouest des rues Bank et Lisgar, au centre-ville d'Ottawa. De forme rectangulaire, ce lot d'angle a une superficie d'environ 690 mètres carrés, une profondeur d'environ 30 mètres et une façade d'environ 23 mètres qui donne sur la rue Bank. Il est actuellement assujéti à une zone de rue principale traditionnelle, avec une hauteur maximale de 19 mètres (TM H[19]).

Dans les environs, on retrouve en général des formes de bâtiments de faible à moyenne à grande hauteur, comprenant des utilisations résidentielles, commerciales, de bureaux et d'institutions. Au nord de la propriété se trouvent des utilisations commerciales de faible hauteur. À l'est de la propriété se trouvent un terrain vacant, des utilisations commerciales de faible hauteur et une tour résidentielle de grande hauteur. Au sud du terrain se trouvent des utilisations commerciales et de bureaux dont la forme bâtie est de faible à moyenne hauteur. Tandis qu'à l'ouest du terrain se trouvent la propriété du 360, rue Lisgar, un immeuble de bureaux de grande hauteur, ainsi que des utilisations résidentielles de faible hauteur.

Sur la propriété en question se trouve actuellement un bâtiment polyvalent de six étages, comprenant des bureaux aux étages supérieurs et des utilisations

commerciales au rez-de-chaussée, que l'on propose de conserver. La demande vise à permettre la transformation de cet immeuble de bureaux en un immeuble d'habitation en ne modifiant pas l'enveloppe extérieure du bâtiment et en n'apportant que des changements mineurs à l'état actuel de la propriété. Des modifications mineures sont proposées sur l'extérieur du bâtiment, notamment concernant le traitement des fenêtres. Cette proposition de transformation permettra de créer 45 logements à une chambre à coucher et d'aménager un espace de 183 mètres carrés au rez-de-chaussée pour des commerces de détail. Aucun espace de stationnement résidentiel ni pour visiteurs n'est proposé, mais 40 places de stationnement pour vélos sont proposées; un entrepôt à vélos sera aménagé au rez-de-chaussée. L'accès aux logements se fera par la rue Bank, tandis que l'accès à l'espace commercial se fera par les rues Bank et Lisgar. Des espaces d'entreposage des déchets résidentiels et commerciaux seront aménagés à l'intérieur du bâtiment et au rez-de-chaussée. Un espace d'agrément d'environ 760 mètres carrés est proposé au sous-sol et au rez-de-chaussée. L'accès à l'espace d'agrément du rez-de-chaussée se fera par la rue Lisgar.

Demandes connexes de planification

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Nastassia Pratt
Urbaniste I
Examen des demandes d'aménagement, Centre
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 70468
Nastassia.Pratt@ottawa.ca

*Veuillez nous transmettre vos commentaires d'ici le **28 octobre 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map/Plan de localisation

