

SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

File Number: D07-12-26-0016	Date: March 6, 2026
Applicant: Fotenn c/o Tyler Yakichuk	Comments due date: March 20, 2026
Email: yakichuk@fotenn.com	Planner: Jerrica Gilbert
Phone: 204-595-0255	Ward: 11 - Beacon Hill-Cyrville
Owner: 1600 James Naismith Holding Ltd.	Councillor: Tim Tierney

Site Location

1700 James Naismith Drive (formerly part of 1600 James Naismith Drive)

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct three townhouse blocks and two six-storey mid-rise apartment buildings, for a total of 12,177.2 square metres of ground floor area and 194 dwelling units in Phase 2 of the redevelopment of the subject property.

Proposal Details

The subject property is an irregularly shaped parcel within the former Telesat campus and situated at the end of James Naismith Drive, which is a private street that connects Telesat Court and Meadowbrook Road. The site is also directly south of Highway 174 and is connected to the Blair LRT station, found to the north of the subject property via a pedestrian bridge. Surrounding land uses include the Gloucester Centre Mall further north, office buildings to the east, a municipal park to the south (Queensway Park), and an established low-density residential neighbourhood to the west.

Phase 1 of the site's redevelopment involved an office to residential conversion of the existing eight-storey building at 1600 James Naismith Drive (a development now known as the Monterey). Phase 2 will take place behind this building, in the western portion of the site, in an area previously used as a surface-level parking lot. On January 23, 2026, a severance was granted (file no. D08-01-25/B-00269 and D08-01-25/B-00270) to facilitate the creation of 1700 James Naismith Drive, a 2.2 hectare parcel with easements for access and servicing.

The proposed development in Phase 2 is to construct three stacked townhouse blocks and two 6-storey mid-rise apartment buildings for a total 194 residential dwelling units. The mid-rises will contain 14 studio apartments, 60 one-bedroom units, 34 two-bedroom units, and two-three bedroom units. The townhouse complexes will contain 12 studio

apartment units, 12 one-bedroom units, 42 two-bedroom units, and 18 three-bedroom units.

There will be a total of 208 vehicular parking spaces, including ten barrier-free parking spaces and 20 visitor parking spaces. A portion of the parking will be located at-grade with underground parking provided underneath the two mid-rise apartment buildings. There will also be 97 bicycle parking spaces that will be distributed between outdoor bicycle parking areas, as well as secured spaces within the underground parking garage and select basement unit landings for the townhouses.

There will be a total of 582 square metres of communal amenity areas distributed throughout the development. A portion of the property has been reserved as a parkland dedication to enlarge the municipal park to the south.

Related Planning Applications

D07-12-22-0084 Phase 1 Site Plan

D08-01-25/B-00270 & D08-01-25/B-00269 Consent to Sever Applications

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:*

Jerrica Gilbert
Planner II
Development Review East
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 16972
Jerrica.gilbert@ottawa.ca

*Please provide comments by **March 20, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DU PLAN D'IMPLANTATION RÉVISION – COMPLEXE

N° de dossier : D07-12-26-0016

Date : 6 mars 2026

Requérant : Fotenn c/o Tyler Yakichuk

Date d'échéance : 6 mars 2026

Courriel : yakichuk@fotenn.com

Urbaniste : Jerrica Gilbert

Téléphone : 204-595-0255

Quartier : 11 - Beacon Hill-Cyrville

Propriétaire : 1600 James Naismith Holding Ltd.

Conseiller : Tim Tierney

Emplacement

1700, promenade James Naismith (anciennement partie du 1600, promenade James Naismith)

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation devant permettre l'aménagement de trois îlots d'habitations en rangée et de deux immeubles résidentiels de six étages (hauteur moyenne), abritant 194 logements sur une superficie au sol totale de 12 177,2 m², dans le cadre de la phase 2 du réaménagement de la propriété.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé est une parcelle de forme irrégulière située sur l'ancien campus de Telesat, à l'extrémité de la promenade James Naismith, une rue privée qui relie la cour Telesat au chemin Meadowbrook. Il se trouve directement au sud de l'autoroute 174 et est relié à la station Blair du TLR, qui se trouve au nord de la propriété et que l'on rejoint par une passerelle piétonnière. Aux alentours, on retrouve le centre commercial de Gloucester plus au nord, des immeubles de bureaux à l'est, un parc municipal au sud (parc Queensway) et un secteur résidentiel établi de faible densité à l'ouest.

La première phase du réaménagement de cet emplacement a consisté à transformer en immeuble résidentiel un immeuble de bureaux de huit étages occupant le 1600, promenade James Naismith (un aménagement portant le nom de Monterey). La seconde phase sera réalisée derrière cet immeuble, sur la partie ouest de l'emplacement, dans une zone ayant auparavant servi d'aire de stationnement de surface. Le 23 janvier 2026, une demande de séparation de terrain a été accordée (dossiers n^{os} D08-01-25/B-00269 et D08-01-25/B-00270) afin de permettre la création du 1700, promenade James Naismith, une parcelle de 2,2 hectares sur laquelle existent des servitudes d'accès et de viabilisation.

L'aménagement proposé dans le cadre de la phase 2 consiste à aménager trois îlots d'habitations en rangée superposées et deux immeubles résidentiels de six étages (hauteur moyenne), abritant 194 logements. Les immeubles de hauteur moyenne contiendront 14 studios, 60 appartements d'une chambre à coucher, 34 appartements de deux chambres à coucher et deux appartements de trois chambres à coucher. Les complexes d'habitations en rangée abriteront 12 studios, 12 appartements d'une chambre à coucher, 42 appartements de deux chambres à coucher et 18 appartements de trois chambres à coucher.

Il est prévu de créer 208 places de stationnement pour véhicules, dont dix sans obstacle et 20 pour visiteurs. Une partie de l'aire de stationnement sera en surface et des places seront aménagées en sous-sol, sous les deux immeubles de hauteur moyenne. On comptera en outre 97 places de stationnement pour vélos réparties entre des aires extérieures et des locaux sécurisés situés dans le garage de stationnement souterrain et certains emplacements en sous-sol dans les habitations en rangée.

Il est prévu d'aménager au total 582 mètres carrés d'aires d'agrément sur l'ensemble de l'emplacement. Une partie de la propriété est affectée à la création de parcs, un droit qui permettra d'agrandir le parc municipal au sud.

Demandes connexes de planification

D07-12-22-0084, plan d'implantation de la phase 1

D08-01-25/B-00270 et D08-01-25/B-00269, demandes de séparation de terrain

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* :

Evode Rwagasore

Planner I

Examen des demandes d'aménagement, Est

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 16483

Evode.rwagasore@ottawa.ca

*S'il vous plaît fournissez vos commentaires, d'ici le **20 mars 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement

