

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°40/2026
DE LA COMMUNE DE FOUJU**

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	10	11

Vote
A l'unanimité
Pour : 11
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2026 et le 23 juillet 19 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Jonathan WOCHENMAYER, Maire.

Etaient présents : Mme Victoria BEVACQUA, Mme Virginie LESOURD- BESNARD, M. Alexandre BOUCHENY, M. Benoît BLANC, Mme Carine DUBOIS, M. Luc DOS SANTOS, M. Nicolas KULKA, Mme Céline DUFOUR, Mme Betty KENNOUCHE.

Absents excusés : Mme GORGE-BERNAT Isabelle a donné pouvoir M. Nicolas KULKA pour voter en son nom, M. Samy LARIVIÈRE, Mme Marion HAMELIN, M. Sébastien BICHE, M. Cyril RUDLER.

Formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur Benoît BLANC a été désigné comme secrétaire de séance.

40/2026 – Approbation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Fouju – Projet Campus IA

Monsieur le Maire rappelle que par une délibération du conseil municipal du 10 octobre 2025, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été engagée sur la commune de Fouju.

Cette procédure a pour objet la réalisation d'un projet de création d'un campus de datacenters pour une puissance totale envisagée de 1,4 GW. Ce projet revêt un fort intérêt général en s'inscrivant dans le cadre de la stratégie nationale pour l'intelligence artificielle et des ambitions de souveraineté numérique portées par la France. La commune de Fouju, en lien avec la Communauté de communes de Brie des Rivières et Châteaux, entend contribuer à la transition numérique et au développement territorial, en accueillant ces infrastructures numériques stratégiques.

Le projet de Campus IA s'étend sur des terres en culture extensive dont 40 hectares ont d'ores et déjà été classés en zone AUx et identifiés comme à vocation économique et logistique par le PLU de la commune de Fouju, approuvé le 29 février 2024. Environ 70 hectares du projet sont destinés à être urbanisés, en compatibilité avec les réserves d'urbanisation du nouveau SDRIF-E.

Le projet est constitué :

- D'une dizaine de lots de datacenters. Chaque datacenter fournit différents niveaux de puissances d'énergie « IT » (Information Technology) : 48 MW, 64 MW, 80 MW ou 96 MW ;
- D'un bâtiment de formation et d'un bâtiment technique ;
- D'une sous-station électrique ;
- D'infrastructures communes au Campus :
 - o Système d'adduction d'eau potable et d'eaux incendie ;
 - o Système de gestion des eaux usées et station d'épuration ;
 - o Système de gestion des eaux pluviales : bassins de rétention enherbés et noues enherbées sur la partie centrale du site ;
 - o Voiries pour les véhicules permettant d'accéder aux équipements et d'assurer la maintenance ;
 - o Parc arboré central réservé aux piétons et aux cyclistes ;
 - o Aménagements paysagers,
- Réseaux divers (éclairage public, infrastructures liées à la fibre optique, etc.) ;
- D'un poste électrique RTE au nord-est ainsi que des raccordements électriques au réseau très haute tension.

Le développement de ce projet s'étendra jusqu'en 2039 et il est prévu à terme 1000 emplois directs sur le campus.

Les prescriptions actuellement opposables du PLU de la commune ne permettent pas le développement du projet Campus IA dans son entièreté.

Par ailleurs, la ZAC « Parc d'activité de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux à Fouju » (anciennement ZAC des Bordes) a été supprimée par délibération de la CCBRC du 19 novembre 2025.

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour une commune de se prononcer après enquête publique par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une opération de construction et de mettre en compatibilité son PLU pour en permettre la réalisation.

La mise en compatibilité du PLU de la commune de Fouju avec le projet Campus IA porte sur les points suivants :

- Modification du Rapport de Présentation afin d'actualiser la présentation du zonage AUx, la présentation du PADD et celle de l'OAP ;
- Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin d'y évoquer le projet de campus numérique et l'extension de la zone d'activités AUx ;
- Modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant cette zone ;
- Modification du règlement de la zone AUx ;
- Modification du document graphique du règlement pour l'extension de la zone AUx et le remplacement d'une partie de la zone AUx existante en zone A.

La commission d'enquête souligne l'absence d'incidences dommageables sur l'environnement. Au contraire, l'OAP et le règlement imposent une végétalisation du site et la réalisation de bassins de rétention, permettant de limiter les effets d'îlots de chaleur et de s'adapter aux incidences du changement climatique. La procédure permet en outre d'introduire dans le règlement écrit des prescriptions environnementales complémentaires — matériaux recyclables, récupération des eaux pluviales, orientation bioclimatique des bâtiments et isolation thermique des bureaux. L'OAP est par ailleurs adaptée pour concilier le développement du campus numérique et les enjeux environnementaux, en précisant la gestion des eaux pluviales et en intégrant des espaces écologiques. Le plan de zonage est quant à lui ajusté pour reclasser certains terrains en zone agricole et préserver les continuités écologiques.

La commission d'enquête indique que le projet rend nécessaire la mise en compatibilité du PLU dès lors que la zone concernée, initialement dédiée à l'accueil d'activités logistiques, doit évoluer pour permettre l'implantation d'un projet combinant datacenters, équipements électriques et activités de formation professionnelle. Cette mise en compatibilité conduit à élargir la surface urbanisable en cohérence avec les pastilles d'urbanisation préférentielle du SDRIF-E, à ajuster le PADD, à adapter l'OAP n°2, à modifier le règlement de la zone AUx et à faire évoluer le plan de zonage. La commission considère que la mise en compatibilité du PLU est nécessaire à la réalisation du projet et que les modifications apportées aux différents documents du PLU sont conformes à la réglementation en vigueur.

La commission d'enquête conclut que le bilan tiré des avantages et inconvénients du projet et des atteintes éventuelles à d'autres intérêts est en faveur de l'intérêt général.

En outre, dans le mémoire en réponse aux observations du public du 22 juin 2026, Campus AI a pris l'engagement de veiller au strict respect du parti paysager développé dans l'étude d'impact. Pour assurer l'homogénéité de l'ensemble, Campus AI a exprimé son intention de s'assurer que les espaces libres non bâtis (hors zones écologiques dédiées à des mesures propres) soient plantés et comprennent un arbre de haute tige par 200m² de ces espaces calculés à l'échelle de la zone AUx. Une modification est ainsi apportée au règlement du PLU à la suite de l'enquête publique concernant l'article AUx-B-3-2 pour préciser que la plantation d'arbres de haute tige est appréciée à l'échelle de la zone AUx. L'OAP est en conséquence modifiée pour prévoir que les demandes d'autorisations d'urbanisme successives liées au développement du campus sur la zone AUx devront être compatibles avec cet objectif à terme, sans jamais remettre en cause la possibilité de l'atteindre. Afin d'assurer la cohérence globale de ces dispositions, une rectification d'erreur matérielle est également apportée à l'article AUx-B-3-1 par suppression de la référence à l'unité foncière.

Il est également à noter que pour faire suite aux observations émises par le département au cours de la réunion des PPA :

- Une mention du chemin du Paré inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) est ajoutée dans la nouvelle OAP ; et
- Une hiérarchisation des accès du projet à la RD 57 a été introduite dans la nouvelle OAP.

Ces modifications apparaissent clairement dans les documents annexés à la délibération. Celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du projet soumis à enquête publique.

En considération de l'exposé présenté ci-dessus, Monsieur le Maire propose au conseil municipal de bien vouloir approuver la déclaration de projet du Campus IA, ainsi que la mise en compatibilité du PLU.

A la suite de la délibération susvisée du 10 octobre 2025 lançant la procédure de déclaration de projet, une concertation préalable s'est tenue du 4 novembre au 4 décembre 2025 permettant la consultation du dossier et le recueil des observations et propositions du public. A son terme, le bilan de cette concertation a été approuvé le 22 décembre 2025, constatant que les modalités de la concertation ont permis une participation du public effective et apportant des premières réponses aux interrogations exprimées par la population.

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA). Un examen conjoint avec les PPA a été organisé le 26 février 2026. Un procès-verbal a été rédigé suite à cette réunion.

Le dossier a été soumis à la consultation de la CDPENAF qui a rendu un avis favorable le 17 mars 2026.

Le dossier a été en outre soumis à la consultation de l'INAO le 20 avril 2026. Un avis favorable tacite est intervenu le 21 juillet 2026.

Une étude d'impact unique valant évaluation environnementale a été réalisée et jointe à la déclaration de projet et aux demandes d'autorisation déposées pour le projet Campus IA. Celle-ci a donné lieu à un avis unique de l'autorité environnementale rendu le 8 avril 2026 contenant des recommandations prises en compte dans le mémoire en réponse à cet avis daté du 24 avril 2026.

Une procédure commune d'enquête publique a été organisée par le préfet désignant une commission d'enquête. Cette enquête s'est tenue du 30 avril au 30 mai 2026 et a permis au public de formuler des remarques. En date du 2 juillet 2026, la commission d'enquête a rendu son rapport et ses conclusions motivées et a émis un avis favorable sans réserves.

Dans son rapport et ses conclusions, la commission d'enquête a relevé le bon déroulement de l'enquête publique et son organisation conforme aux exigences réglementaires.

Dans ses conclusions motivées sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU, la commission d'enquête indique que le projet participe à la création d'infrastructures stratégiques et souveraines, au développement de l'emploi local, à la création d'une offre de formation numérique locale et concilie les intérêts environnementaux et énergétiques.

La commission d'enquête précise que le choix du site de Fouju est intervenu à l'issue d'une sélection nationale portant sur 54 sites analysés dans plusieurs régions françaises, reposant sur des critères comparatifs — disponibilité énergétique, connectivité fibre, délais de mise à disposition, compatibilité réglementaire et urbanistique au regard notamment du SDRIF-E, impacts environnementaux, accessibilité et capacité de montée en puissance. Elle relève parmi les points positifs l'accessibilité et le positionnement stratégique du site, ses connexions numériques de très haut niveau, une disponibilité énergétique exceptionnelle, sa taille, la politique d'aménagement, le bassin d'emploi et l'écosystème de compétences, ainsi que son insertion urbaine et paysagère.

La commission d'enquête précise que l'information du public a été suffisante et adaptée et que le dossier a été établi conformément à la réglementation. La concertation s'est déroulée du 4 novembre au 4 décembre 2025 et l'enquête s'est tenue du 30 avril au 30 mai 2026 en conformité avec l'arrêté préfectoral la prescrivant : le public a pu consulter librement le dossier et s'exprimer sans contrainte via les registres papier et électronique, une adresse courriel dédiée et une tablette en mairie. Les cinq permanences prévues ont toutes été assurées.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment d'une part les articles L. 153-54 et suivants et L.300-6 et suivants relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et d'autre part ses articles L. 103-2 et suivants ;

VU les articles R. 153-20 et R. 153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

VU le code de l'environnement ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux du 30 juin 2026 n° 2026_1648 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Fouju approuvé le 29 février 2024 ;

VU le projet de Campus IA sur le territoire de la commune de Fouju tel que décrit dans le dossier de la déclaration de projet ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Fouju du 10 octobre 2025 n° 19/2025 engageant la procédure et fixant les modalités de la concertation préalable de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Fouju ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Fouju du 22 décembre 2025 n° 22/2025 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fouju ;

VU le procès-verbal de la réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) du 26 février 2026 lors de laquelle de nombreux PPA ont été présents, et où aucun n'a exprimé d'avis défavorable sur le projet de Campus IA ;

VU l'avis favorable rendu par la commune de Fouju le 13 mars 2026 sur les dossiers de demande d'autorisation ICPE et IOTA de la première phase du Campus IA

VU l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Île-de-France en date du 8 avril 2026 et la réponse apportée par les maîtres d'ouvrage le 24 avril 2026 ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 avril et 30 mai 2026 inclus ;

VU le rapport d'enquête publique et les conclusions favorables de la commission d'enquête en date du 2 juillet 2026 ;

VU le dossier complet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Fouju annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que la commune a pris en compte les enjeux de biodiversité, d'insertion paysagère et d'aménagement et qu'elle est vigilante quant à la qualité architecturale et environnementale des constructions ;

CONSIDERANT que les modifications apportées après l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du dossier de mise en compatibilité du PLU de Fouju ;

CONSIDERANT que la déclaration de projet telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée au vu de l'ensemble des observations et avis rendus.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal décide de :

Article 1 : approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fouju pour la création du Campus IA, telle qu'annexée à la présente délibération ;

Article 2 : autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

La présente délibération et le PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme et transmis au Préfet (article L. 153-23 du code de l'urbanisme). La délibération fera également l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie de Fouju (article R. 153-21 du code de l'urbanisme). Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Ces formalités de publicité mentionnent le ou les lieux où le dossier peut être consulté. La présente délibération produit ses effets juridiques dès l'accomplissement de l'ensemble de ces modalités (article R. 153-20 du code de l'urbanisme).

CERTIFIE EXECUTOIRE
Pour extrait conforme, à Fouju, le 23/07/2026

Le Maire,
Jonathan WOCHENMAYER



La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

Délais et voies de recours :

La présente décision est soumise au régime contentieux défini par l'article R. 311-5 du code de justice administrative. Conformément à cet article, elle peut faire l'objet d'un recours contentieux devant la cour administrative d'appel de Paris ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'Etat.

Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours administratif.

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier celui-ci à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision, dans les conditions prévues par l'article R. 77-16-1 du code de justice administrative. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier.