Third Arab Land Conference
Troisième Conférence Arabe sur le Foncier
المؤتمرالعربي الثالث للأراضي
18-20 FEBRUARY 2025 • RABAT, MOROCCO

الزحف العمراني و آثاره على الأراضي الفلاحية

الحفاظ على الأراضي الزراعية من التوسع الحضري: تحدي عالمي للتنمية المستدامة

محجوب لحراش المدير الجهوي للفلاحة الرباط سلا القنيطرة

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

برنامج الموئل

مبادرة الاراضي العربية
Arab Land Initiative

المملكة المغربية
Royaume du Maroc
وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات
Ministère de l'Agriculture, de la Pêche Maritime, du Développement Rural et des Eaux et Forêts

الفهرس

1	دور الفلاحة في الاقتصاد الوطني
2	إشكالية التعمير داخل الأراضي الفلاحية
3	الاثار السلبية للتعمير على الأراضي الفلاحية
4	خطة العمل للحفاظ على الأراضي الفلاحية

مقتطفات من الرسالة الملكية الموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية

»كما نحث الحكومة على مواصلة إصلاح الأنظمة العقارية المرتبطة بالاستثمار الفلاحي، بما يجعل من العقار دعامة أساسية لتطوير الفلاحة، ورافعة للتنمية القروية، التي تحظى بالأولوية ضمن اهتماماتنا«

»لا يخفى عليكم أن العقار يعتبر عامل إنتاج استراتيجي، ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها. ومن ثم، فالعقار هو الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج، المدر للدخل والموفر لفرص الشغل، ولانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيره.«

»ونود التأكيد على أهمية تثمين العقار الفلاحي التابع للملك الخاص للدولة، والذي مكن من خلال عملية الشراكة بين الدولة والقطاع الخاص، من تحقيق نتائج سوسيو-اقتصادية جد إيجابية، ساهمت في تطوير القطاع الفلاحي، وتبلورت محليا في خلق قيمة مضافة وثروات إضافية مهمة، علاوة على إحداث العديد من فرص الشغل«.

الفهرس

1	دور الفلاحة في الاقتصاد الوطني
2	إشكالية التعمير داخل الأراضي الفلاحية
3	الاثار السلبية للتعمير على الأراضي الفلاحية
4	خطة العمل للحفاظ على الأراضي الفلاحية

دور الفلاحة في الاقتصاد الوطني

- يمثل النشاط الفلاحي 19 % **من الناتج الداخلي الخام**
- ويشغل 4 **مليون عامل فلاحي و** 100**ألف منصب شغل في الصناعات الغذائية**
- كما يأمن دخل 80% **من الساكنة القروية**

كما أن الفلاحة المغربية أصبحت مطالبة أكثر من أي وقت مضى برفع الكثير من التحديات منها:

- ضمان الأمن الغذائي للبلاد
- تأمين مداخيل كافية وقارة للفلاحين
- توفير فرص الشغل للسكان القرويين
- تزويد قطاع الصناعة الفلاحية بالموارد اللازمة
- المساهمة في تحسين الميزان التجاري

الوظائف المتعددة للفلاحة

يحتل العقار مكانة خاصة بالنسبة للفلاحة باعتباره البنية الاساسية ويعتبر من **أهم عناصر الانتاج التي يقوم عليها النشاط الفلاحي بمختلف أنواعه.**

إلى الجانب الإنتاجي، يلعب القطاع الفلاحي أدوارا متعددة:

- المساهمة في المحافظة على المجالات الطبيعية والتنوع البيولوجي
- الحد من التصحر و التعرية وزحف الرمال والموارد الطبيعية
- التوازن البيئي والإيكولوجي
- المساهمة في امتصاص الكربون من خلال زيادة إنتاج الكتلة الحيوية النباتية والمساهمة في الحد من الاحتباس الحراري والتغيرات المناخية
- المساهمة في الاستقرار السوسيو-اجتماعي

هذه المساهمات المختلفة تشكل خدمات عامة من الصعب ضمانها في سياق آليات اقتصاد السوق .

العقار من أهم المعيقات لتحقيق أهداف التنمية الفلاحية

أهم معيقات الفلاحة

: إلا أن هذا القطاع تعيقه العديد من المشاكل منها الزحف العمراني على اعتبار

- محدودية الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية
  - المساحة القابلة للزراعة 12% من مجموع التراب الوطني،
  - المساحات المسقية 17 % من المساحات القابلة للزراعة أي 2 % من مجموع التراب الوطني .
- الاحتياجات الغذائية في تزايد مستمر
- الضغط العمراني مع ارتفاع النمو الديموغرافي
- الطلبات المتزايدة من أجل رفع الصبغة الفلاحية على الأراضي .

الفهرس

1	دور الفلاحة في الاقتصاد الوطني
2	إشكالية التعمير داخل الأراضي الفلاحية
3	الاثار السلبية للتعمير على الاراضي الفلاحية
4	خطة العمل للحفاظ على الاراضي الفلاحية

الوضعية الراهنة للعقاروالإشكالية المرتبطة بالتنمية الفلاحية

خلص التشخيص للوضعية الراهنة للفلاحة إلى أن وضعية العقار تعتبر من بين أهم معيقات التنمية الفلاحية، ويرتبط ذلك أساسا بمشاكل هيكلية تتمثل في محدودية الوعاء العقاري الصالح للزراعة والقابل للري:

- **تعقد الأنظمة العقارية**
- **تقسيم الأراضي وتجزيئها**
- **وتيرة التحفيظ العقاري .**

- وتتميز هذه الأراضي بصغر مساحة الاستغلاليات حيث 70 % منها لاتتجاوز مساحتها 5 هكتارات وتشكل 24% من المساحة الصالحة للزراعة.
- كما تعرف هذه الأراضي بتعدد الأنظمة العقارية) الملك الخاص وأراضي الجموع وأراضي الحبوس وأراضي ملك الدولة وأراضي الجيش (الشيء الذي يشكل عائقا رئيسيا أمام المستثمرين من القطاع الخاص

قطاع تعيقه ظاهرة الزحف العمر اني رغم محدودية الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية:

ويمكن تلخيص أسباب تنامي الزحف العمراني في ما يلي:

- تنامي المضاربات العقارية واعتبار الأراضي الفلاحية فرص للاستثمار المربح على المدى القصير مقارنة بما يوفره النشاط الفلاحي ودون اعتبار الخدمات العمومية الموازية التي يوفرها النشاط الفلاحي على المدى البعيدّ للمجتمع كالأمن الغذائي والمحافظة على البيئة والموارد الطبيعية...
- التقطيع الإداري مما يستوجب تعبئة وعاء عقاري مهم لإنجاز التجهيزات والخدمات الاساسية على حساب الأراضي الفلاحية
- اعتماد العديد من وثائق التعمير على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة
- ضعف المراقبة الادارية
- تفضيل للسكن الفردي على السكن الجماعي.
- الاستثناءات من أجل إعطاء ديناميكية للاستثمارات في غياب وثائق التعمير

الزحف العمراني يهدد الأراضي الفلاحية

- لقد أصبح التعمير يمثل تهديدا حقيقيا على الأراضي الفلاحية.

- وأمام هذا الوضع المقلق قامت وزارة الفلاحة بإنجاز لعديد من الدراسات حول تأثير التعمير على الأراضي الفلاحية أفضى إلى نتائج صادمة تستوجب التدخل العاجل لوقف الزحف العمراني أو بالأحرى توجيهه لتفادي ضياع الأراضي الفلاحية.

الفلاحية الأراضي على الحفاظ صالح في قوانين

وتستفحل ظاهرة الزحف العمراني رغم وجود قوانين في صالح الحفاظ على الأراضي الفلاحية

- ميثاق الاستثمارات الفلاحية الذي يعتبر المناطق فلاحية محددة قانونيا مع إجبارية الاستثمار الفلاحي والحد من التجزيئ
- قانون 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية والذي يمنع أي استعمال غير فلاحي لهذه الأراضي
- قانون التعمير 90-12 والذي يركز على مبدأ الحفاظ على الأراضي الفلاحية
- المرسوم 683-04-2 لتشجيع الاستثمارات أيضا يحث على الحفاظ الأراضي الفلاحية رغم تطبيقه لرفع الصبغة الفلاحية عن الاراضي
- الدورية المشتركة بتاريخ 2010/07/06 والتي تحث على منع الاستثناءات الخاصة بالأراضي المتواجدة بالمدارات السقوية.

الفهرس

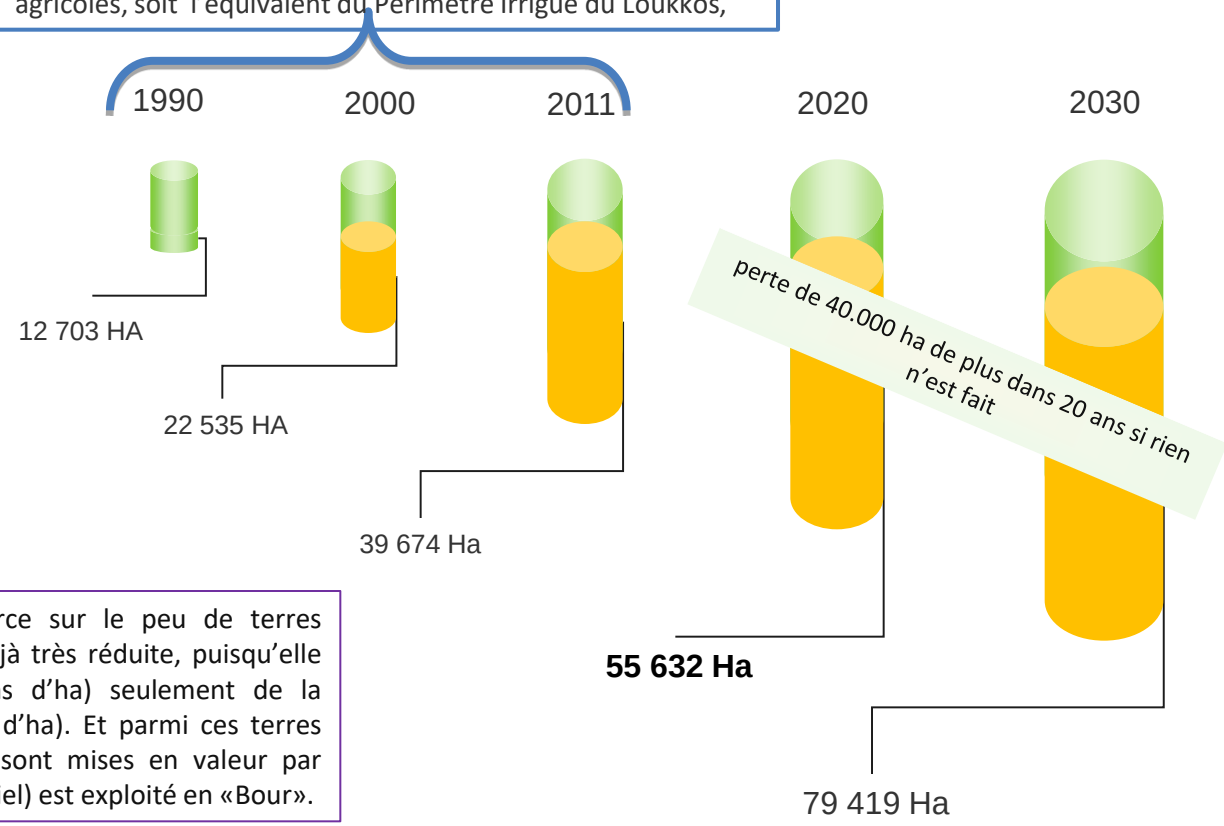
1	دور الفلاحة في الاقتصاد الوطني
2	إشكالية التعمير داخل الأراضي الفلاحية
3	الاثار السلبية للتعمير على الأراضي الفلاحية
4	خطة العمل للحفاظ على الأراضي الفلاحية

الاثار السلبية للتعمير على الأراضي الفلاحية خلال 20 سنة الاخيرة((7 ORMVAs

- إن المغرب يشهد سنويا ضياع ما بين 3000 و 4000هكتار من الأراضي الفلاحية لحساب مشاريع التعمير
- إتلاف التجهيزات الهيدرو فلاحية
- ضياع 1500 فرص عمل
- عرف المغرب ضياع 28000 هكتار من الأراضي الفلاحية خلال 20سنة ما يعادل مساحة اللوكوس و 9مليار درهم من الاستثمارات
- أصبح الزحف العمراني يهدد تنافسية المغرب في ما يخص صادرات المنتوجات الفلاحية و كذلك الأمن الغذائي.
- تدهور إطار العيش الحضري ونوعية الحياة والمساس بجمالية الأنسجة العمرانية وبالمنظومة البيئية.

EVOLUTION DU BÂTI ENTRE 1990 ET 2011 AU NIVEAU DE 7 ORMVA & Projections 2020 et 2030

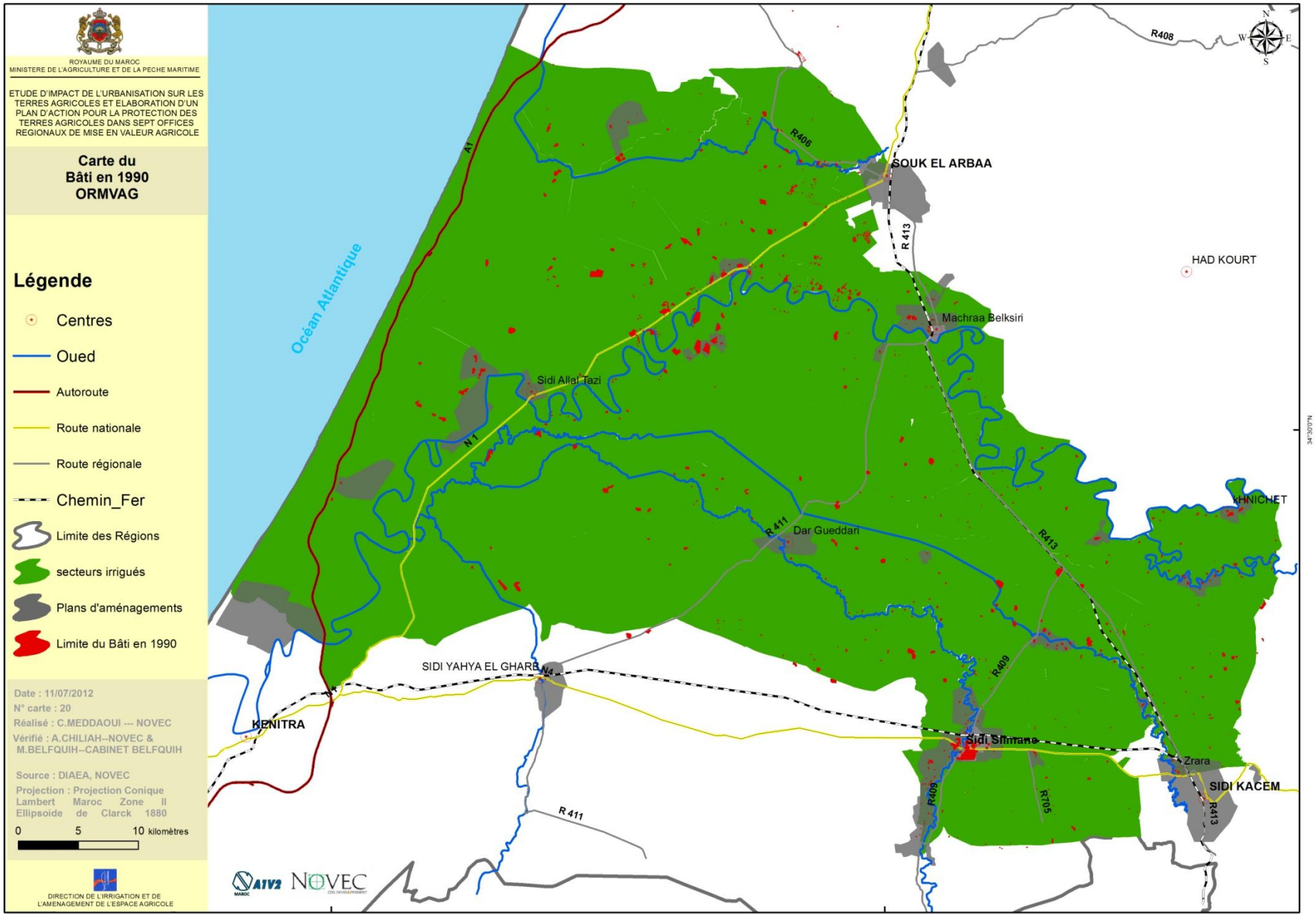
Entre 1990 et 2011, le Maroc a perdu 28.000 ha de terres agricoles, soit l'équivalent du Périmètre Irrigué du Loukkos,



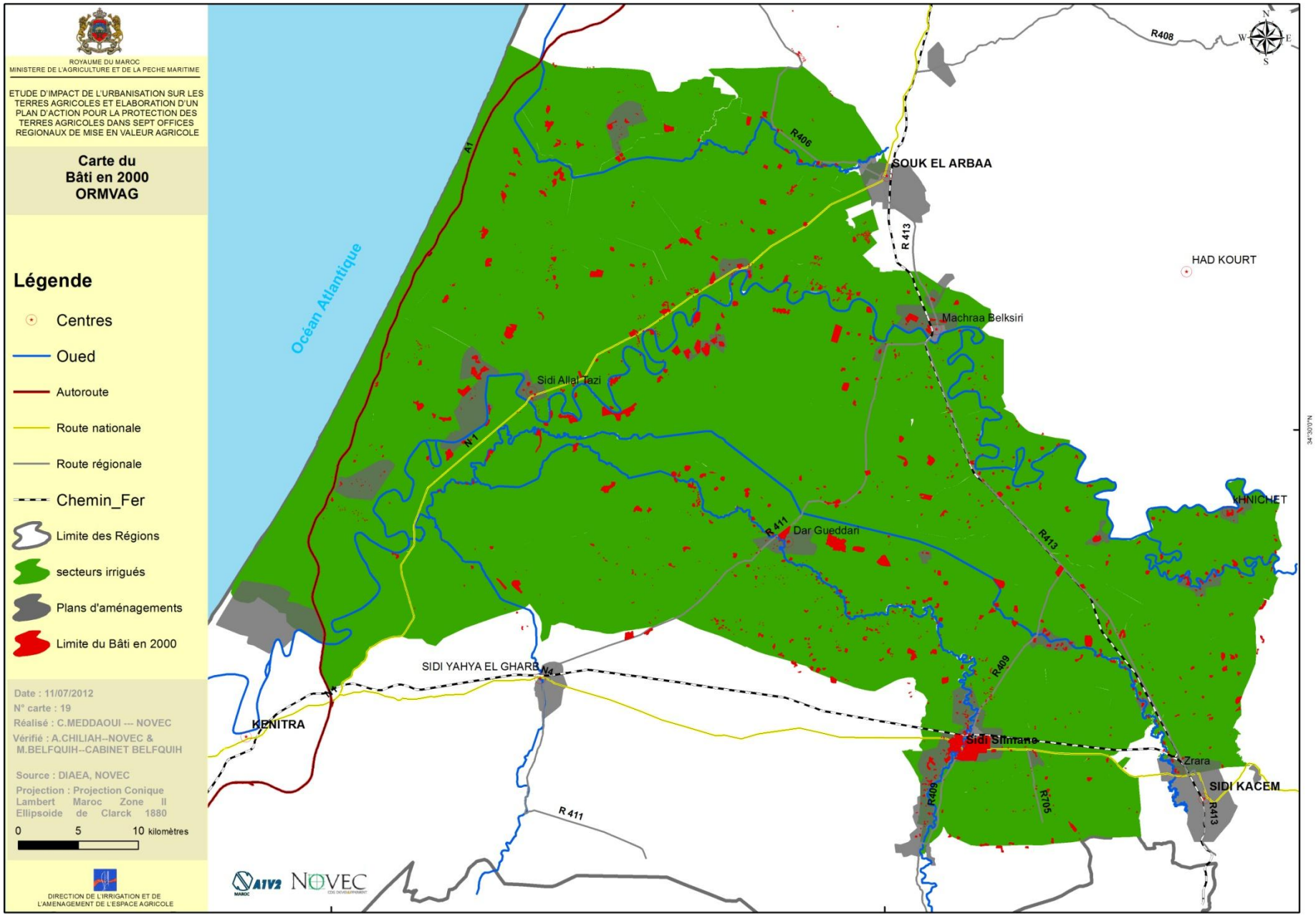
La pression de l'urbanisation s'exerce sur le peu de terres propices à l'agriculture. Celle-ci est déjà très réduite, puisqu'elle ne représente que 12% (8,7 millions d'ha) seulement de la superficie totale du pays (71 millions d'ha). Et parmi ces terres agricoles cultivables, 13% seulement sont mises en valeur par l'irrigation, le reste (soit 87% du potentiel) est exploité en «Bour».

تطور الزحف العمراني على الأراضي الفلاحية خلال السنوات الأخيرة بمنطقة نفوذ المكتب الجهوي للإستثمار

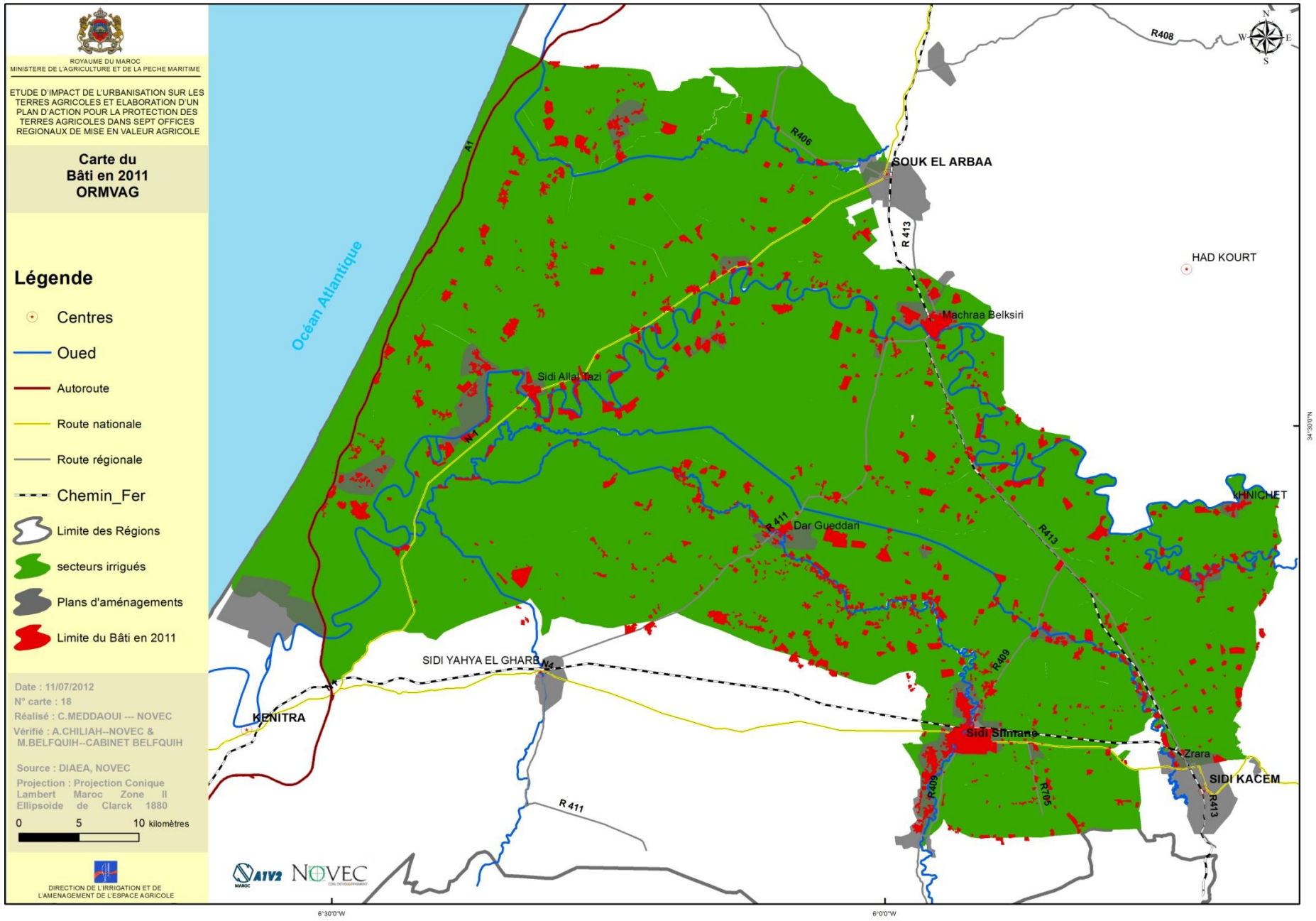
الأراضي المبنية سنة 1990 : 2897 هكتار



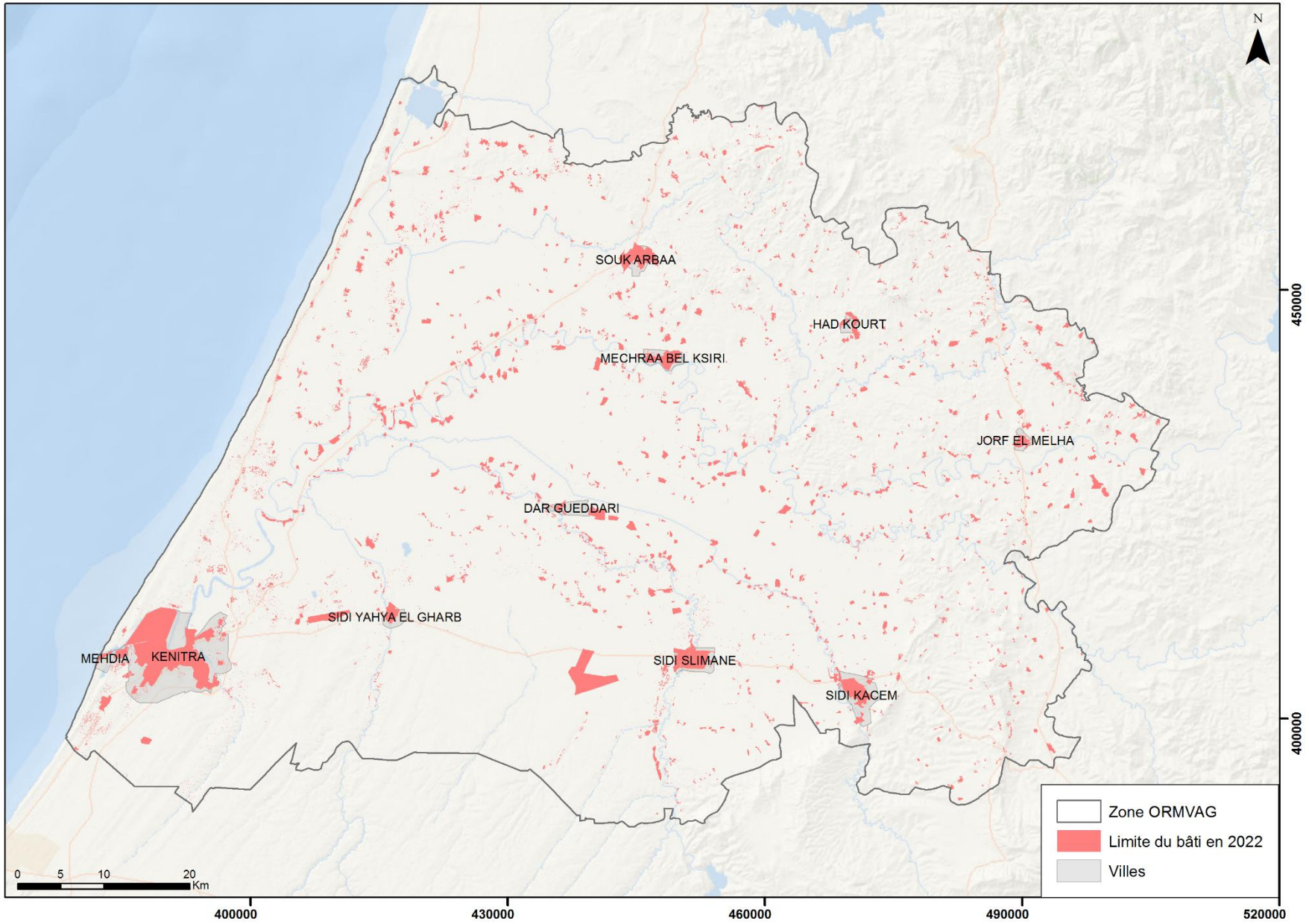
الأراضي المبنية سنة 6041 : 2000 هكتار



الأراضي المبنية سنة 11948 : 2011 هكتار



الأراضي المبنية سنة 20432 : 2022 هكتار



الفهرس

1	دور الفلاحة في الاقتصاد الوطني
2	إشكالية التعمير داخل الأراضي الفلاحية
3	الاثار السلبية للتعمير على الأراضي الفلاحية
4	خطة العمل للحفاظ على الأراضي الفلاحية

خطة العمل للحفاظ على الأراضي الفلاحية

- تقوم حاليا وزارة الفلاحة والصيد البحري بتحيين الخريطة الوطنية للأراضي الفلاحية تبين من خلالها الأراضي التي لا يمكن تغيير صبغتها الفلاحية والتي يستوجب الحفاظ عليها
- العمل على إخراج مشروع القانون رقم 50.13 المتعلق بإعداد التراب الوطني والذي يأتي في وقت أصبح معه صياغة المخطط الوطني والمخططات الجهوية لإعداد التراب الوطني ضرورة ملحة للأخذ بعين الاعتبار السياسات العمومية بإدماج جميع الاستراتيجيات القطاعية والتي من بينها مخطط الجيل الأخضر ومخطط أليوتيس
- إلزامية وضع حكامة محلية صارمة للتصدي لكل تدخل غير عقلاني في ما يخص تدبير الموارد الطبيعية وإعداد المجال.
- العمل على وضع سياسة تشاركية بين جميع الفاعلين وإدماج السياسات القطاعية
- تفعيل دور الإدارة الترابية والجماعات المحلية في التصدي لظاهرة البناء العشوائي.
- اعتماد التكنولوجيات الحديثة كنظام المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد لتتبع الزحف العمراني على الأراضي الفلاحية
- اقتناء صور الأقمار الصناعية من المركز الملكي للاستشعار البعدي الفضائي لتتبع الزحف العمراني على الأراضي الفلاحية
- إبرام اتفاقية شراكة مع المركز الملكي للاستشعار البعدي الفضائي من أجل مواكبة المكتب في تحليل وتتبع الزحف العمراني
- إنجاز تقارير شهرية تهم رصد مخالفات البناء العشوائي داخل الأرضي الفلاحية

خطة العمل للحفاظ على الأراضي الفلاحية

- إشراك الوزارات المعنية في القرارات المتعلقة بالحفاظ على الأراضي الفلاحية
- الإسراع بإصدار مدونة التعمير لتحديد المسؤوليات وإحكام المراقبة في مجال البناء وتعزيز دور الجماعات لمواكبة التحولات التي يعرفها المجال الحضري وبالتالي التحكم في التوسع العمراني للمدن والقرى
- تحسين مردودية أجهزة المراقبة والتنسيق
- تشجيع البناء العمودي بإقامة المباني متعددة الأدوار بدلا من المباني ذات الدور الواحد .
- بناء البيوت في الأراضي الوعرة غير الصالحة للزراعة بدلا من بنائها على الاراضي الزراعية الخصبة
- العمل على إحداث قرى للسكن بالأماكن الغير القابلة للزراعة.(terrains rocheux, zones exclues, etc))
- تطوير وسائل النقل
- العمل على توفير التجهيزات والخدمات الاساسية ومرافق القرب

شكرا

على حسن تتبعكم